

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Aimé Smekens 108**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage, mettre en conformité de la fermeture d'un balcon au 1er étage et de la modification des portes de garage et des briques de verres de part et d'autre de la porte d'entrée**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à : dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage en dérogation au Titre I art 4 et 6 du RRU, mise en conformité de la fermeture d'un balcon au 1er étage et mise en conformité de la modification des portes de garage et des briques de verres de part et d'autre de la porte d'entrée ;
- 2) Vu l'avertissement du 7 août 2019 portant sur "aménagement d'une terrasse de 26m² sur la toiture plate en façade arrière au 3ème étage par la pose d'un garde-corps sur le pourtour ;
- 3) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les Permis d'Urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 4) Considérant que le balcon du 1er étage a été fermé sans autorisation, mais que ce nouveau volume se construit dans les gabarits autorisables ;
- 5) Considérant que cette fermeture de balcon ne porte pas atteinte à l'éclairage de la chambre de droite et qu'il y a toujours une ventilation naturelle possible pour cette chambre via la partie droite du châssis ;
- 6) Considérant cependant que la fermeture de ce balcon se fait au milieu du châssis de la chambre, ce qui est techniquement peu qualitatif et peu esthétique et que la création d'un espace fermé mais mal isolé n'est pas d'une grande utilité pour cet appartement et qu'il serait préférable de retrouver un espace ouvert sous forme de balcon comme à l'origine ;
- 7) Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage, est en dérogation au Titre I art 4 et 6 du RRU car le garde-corps est placé au-delà des volumes constructibles autorisables ;
- 8) Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3ème étage est proposé jusqu'à la limite mitoyenne de droite mais qu'il y a lieu de respecter le code civil ;
- 9) Considérant de plus que l'aménagement d'une terrasse surplombant les jardins, peut apporter des nuisances surtout l'été (odeur barbecue, fête, bruits de voix tard la nuit) et qu'il y a lieu de réduire sa superficie ;
- 10) Considérant cependant que l'effet promontoire de l'aménagement de cette terrasse est atténué du fait de la profondeur des jardins ;
- 11) Considérant que les portes de garage ont été modifiées et que les divisions ont été changées (sans permis d'urbanisme) mais que le matériau est conservé (le bois) et que les nouvelles portes s'accordent avec l'esthétique de la façade ;
- 12) Considérant que les briques de verre placées de part et d'autre de la porte d'entrée ont été remplacées (sans permis d'urbanisme) par des châssis de bois blanc apportant plus de lumière et que cette nouvelle division s'accorde aussi avec l'esthétique de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime sous réserve du respect du code civil et **A CONDITION DE :**

- démonter la fermeture du balcon au 1er étage;
- démonter le garde-corps au niveau de la zone non accessible (coté mitoyen de gauche) et ne conserver un garde-corps qu'au niveau de la zone occupée de la terrasse;
- en partie centrale de la terrasse, limiter l'occupation de celle-ci à une profondeur de 2m30 depuis la façade arrière;
- commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer dans les 6 mois après la date de délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*