

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Frans Binjé 7**OBJET :** dans un immeuble de rapport de 4 logements, régulariser la construction d'une véranda, l'aménagement d'une terrasse aux 3^{ème} et 4^{ème} étages et l'agrandissement du volume de la toiture en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 19/11/2020 au 03/12/2020**REACTIONS :** 3**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Les terrasses causent de lourdes nuisances visuelles pour les immeubles voisins en créant des vis-à-vis inacceptables en ne respectant nullement le code civil ;
- Ces mêmes terrasses provoquent également des nuisances sonores insupportables car elles sont propices à de nombreux comportements festifs jusque tard dans la nuit, sans parler des éclairages tout à fait dérangeants pour les voisins ; en outre, il y a un phénomène de résonance dans l'îlot qui ira en s'amplifiant avec ces terrasses bruyantes ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 4 logements, régulariser la construction d'une veranda, l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage, et au 4^{ème} étage et l'agrandissement du volume de la toiture :
 - au sous-sol : maintenir les caves existantes,
 - au rez-de-chaussée : régulariser la construction d'une annexe (véranda) de 6m² en dérogation au Titre 1 art 4 du RRU, séjour en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) et zone de cour en dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
 - au 1^{er} étage : maintenir l'appartement existant,
 - au 2^{ème} étage : maintenir l'appartement existant
 - au 3^{ème} étage : régulariser l'aménagement d'une terrasse de +/- 2.5m²,
 - au 4^{ème} étage : modifier le volume de la toiture en partie arrière : rehausse du versant arrière sur +/- 2.5m et sur une profondeur de +/- 3,2m à partir du faite du toit (agrandissement de 41m² à +/- 44,3m²) et régulariser l'aménagement d'une terrasse de +/- 20m²,
- 2) Vu la Mise en Demeure du 2 septembre 2019 portant sur la construction de la véranda, l'aménagement d'une terrasse aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'agrandissement du volume de la toiture ;
- 3) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 4) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.
- 5) Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée est en dérogation au Titre 1 art 4 du RRU car elle dépasse le voisin de droite le plus profond et qu'elle est construite au-delà des 3/4 de la parcelle;
- 6) Considérant que la véranda ajoute une 4^{ème} pièce en enfilade, qui enclave le salon qui se trouve dans la pièce centrale d'origine, augmente la dérogation par rapport à l'éclairage mais qu'une salle à manger y prend place, ce qui augmente le confort de l'appartement;

- 7) Considérant cependant que cette construction n'entraîne aucune rehausse du mur mitoyen et qu'elle améliore le confort de l'appartement du rez-de-chaussée en agrandissant celui-ci ;
- 8) Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement carrelée, ce qui déroge à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et qu'il y a lieu de retrouver une zone de pleine terre afin d'augmenter la perméabilité de la parcelle;
- 9) Considérant que l'aménagement de la terrasse de +/- 2.5m² au niveau du 3^{ème} étage porte préjudice à la parcelle voisine de gauche car il n'y a pas un mur d'une hauteur de 1.9m, ce qui entraîne des vues droites et que cette terrasse n'est accessible qu'uniquement via la salle de bain, ce qui n'est pas fonctionnel ;
- 10) Considérant que la modification du volume en toiture se fait dans les gabarits autorisables et qu'il agrandit le logement de 3m² et permet de créer une vue droite supplémentaire et aussi un accès sur un espace extérieur;
- 11) Considérant que l'aménagement de la terrasse de +/- 20m² au niveau des combles porte préjudice aux parcelles voisines car elle entraîne des vues droites puisque aucun retrait n'a été prévu de part et d'autre de chaque mitoyen et qu'il y a lieu de réduire son emprise afin de limiter les nuisances (bruits et vis-à-vis, ...) ;
- 12) Considérant de plus que cette terrasse du 4^{ème} étage est accessible via une chambre et qu'une plus petite superficie de terrasse est suffisante ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu de placer une double cadre au niveau du battant de gauche au niveau des deux châssis tripartites afin de veiller à créer un équilibre au niveau des châssis ;
- 14) Considérant que les châssis bois ont été modifiés par des châssis en pvc et qu'il y a lieu de placer des châssis en bois, matériaux plus noble et durable ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager la terrasse au 4^{ème} avec un retrait de 1.9m de part et d'autre des mitoyens lorsque le mur mitoyen n'a pas 1.9m de hauteur et limiter sa profondeur à 1.77m ;
- supprimer la terrasse du 3^{ème} étage ainsi que son auvent ;
- augmenter la surface perméable de la zone de cour ;
- placer des châssis en bois, respectant les caractéristiques d'origine et placer un double cadre au niveau du battant de gauche des deux châssis tripartites ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la 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.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*