AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Royale-Sainte-Marie 113**OBJET :** dans un bâtiment comprenant deux logements et un commerce, réaliser une terrasse au 2ème étage et y construire une serre ouverte avec rehausse du mitoyen droit zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS :
AUTRE(S) : Le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Hôtel communal, Place Colignon, Classement comme Monument, AG du 13/04/1995) du 28/01/2021 au 11/02/2021**ENQUETE :****REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

- Le demandeur
- L'architecte
- Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La rehausse du mitoyen va provoquer une perte totale d'ensoleillement pour les jardins voisins concernés et il serait donc préférable de réduire la serre afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages :
 - réaliser une terrasse sur le toit plat du 2^{ème} étage en dérogation au RRU Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) et placer des gardes corps ;
 - y construire une serre ouverte en dérogation à l'art. 6 du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne) et au RCU Titre I, art. 29 (mur mitoyen) ;
 - et rehausser le mitoyen de droite sous la forme d'une paroi en verre opalisée avec structure en acier en dérogation au RRU Titre I, art. 4 et 6. (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) et au RCU Titre I, art. 29 (mitoyen) ;
 - 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date 15 mars 1920 et du 19 août 1921 en vue d'"effectuer des travaux d'agrandissement et d'exhaussement" ;
 - 4) Vu la confirmation du 29 janvier 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
 - 5) Considérant que le permis des 15 mars 1920 et 19 août 1921 ne font pas mention de l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière ;
 - 6) Considérant que la construction des garde-corps de cette terrasse déroge à la réglementation en vigueur en ce qu'ils dépassent des constructions mitoyennes en hauteur et en profondeur ;
 - 7) Considérant que le volume de la serre déroge aux gabarits admissibles, en ce qu'elle nécessite la rehausse du mitoyen de gauche (au n°111) de 150 cm sur 400 cm, mais que cela ne porte pas préjudice au voisin concerné en ce qu'elle ne gêne ni ses vues ni son ensoleillement ;
 - 8) Considérant cependant que le volume en double pente n'est pas approprié (écoulement des eaux en cas de pluie, neige, ...) et pourrait aisément être modifié en pente simple ;
 - 9) Considérant que la rehausse de ce même mitoyen n'est pas conforme au RCU puisqu'il est réalisé en vitrage et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
 - 10) Considérant que le mur mitoyen côté n°115 est rehaussé au moyen d'une paroi en verre opalisé en dérogation avec la réglementation en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits autorisables et utilise un matériau inapproprié pour la construction de murs mitoyens ;

- 11) Considérant également que l'utilisation de la terrasse génère des vues directes nuisant à l'intimité du voisin du n°115 ;
- 12) Considérant dès lors qu'il y lieu de limiter l'accès à la terrasse à sa partie située entre les deux murs mitoyens et de se conformer au code civil ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réaliser la rehausse mitoyenne côté n°111 en brique suivant l'article 29 au titre I du RCU ;
- réaliser un volume en pente simple au lieu d'une double pente pour la serre ;
- limiter l'accès à la terrasse à sa partie située entre les deux murs mitoyens (dans le respect du code civil en terme de vues droites et obliques) ou obtenir un acte notarié (servitude de vue) ;
- ne pas construire la paroi en verre opalisé sur le mitoyen avec le n°115.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant 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,*