

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Félix Marchal 130
OBJET : dans une maison unifamiliale régulariser la terrasse du 2ème étage
SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -
ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021
REACTIONS : 0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - régulariser la terrasse du 2ème étage, en dérogation à l'article 6, titre I du RRU (toiture - hauteur), à l'article 9, titre I du RCU (rehausses de mitoyen sur toiture plate) et à l'article 29, titre I du RCU (murs mitoyens) ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 26 août 1921 visant à « construire deux maisons avenue Felix Marchal 130 et 132 » ;
- 3) Vu le Permis d'Urbanisme visant à « dans une maison unifamiliale, construire des annexes aux sous-sol, 1er et 2ème étages avec rehausse du mur mitoyen droit, modifier le volume de la toiture en façade arrière, aménager une terrasse au 2ème étage avec rehausse du mur mitoyen gauche, construire un escalier extérieur et aménager une terrasse sur le toit » ;
- 4) Vu l'avertissement du 8 avril 2020 pour les infractions suivantes :
 - la réalisation de la terrasse du 2ème étage sans le respect des distances (retraits) par rapport au mitoyen prévues par le permis d'urbanisme ;
 - la rehausse du mitoyen gauche au 2ème étage par la pose d'une palissade en bois ;
- 5) Considérant que la situation licite est une maison unifamiliale ;
- 6) Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage ;
- 7) Considérant qu'une la palissade en bois a été aménagée sur tout le pourtour de la terrasse, que cette rehausse des murs mitoyens et de la façade arrière n'est pas un dispositif pérenne et qu'elle dépasse le gabarit maximum autorisé en terme de hauteur, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 8) Considérant que les rehausses mitoyennes ne respectent pas une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique, que cela est contraire aux Règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 9) Considérant que la hauteur existante du mitoyen du côté du n°128 est inférieure à 1.90 m que dès lors l'aménagement de cette terrasse ne répond pas aux prescriptions du Code Civil en matière de vues vers le voisin, qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant par ailleurs que les propriétaires du n°128 ont transmis leur accord écrit concernant la rehausse du mur mitoyen, que cette rehausse est acceptable à condition qu'elle soit réalisée conformément au Règlement Communal d'Urbanisme en vigueur c'est-à-dire en respectant une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique, ou qu'il y a lieu d'obtenir un acte notarié avec le voisin du n°128 stipulant son accord sur le fait que l'aménagement de la terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vue ;
- 11) Considérant au vu de ce qui précède, que la palissade du côté du n°132 doit être supprimée et qu'un garde-corps doit être placé à une distance de 1.90 m de la limite mitoyenne ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- réaliser la rehausse de mitoyen conformément au Règlement Communal d'Urbanisme en vigueur c'est-à-dire en respectant une épaisseur minimum de murs mitoyens (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique ;
- ou obtenir un acte notarié avec le voisin du n°128 stipulant son accord sur le fait que l'aménagement de la terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vue.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.9 du titre I du RCU (rehausses de mitoyen sur toiture plate)

Abstention(s) : Néant

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*