

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens, 30**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), au 4^{ème} étage du bâtiment avant, mettre en conformité l'élargissement du garde-corps sur toute la largeur de la façade avant et l'agrandissement de la terrasse du côté arrière droit (modification du PU 2017/122 du 19/12/2017)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection d'un bien classé - Hôtel communal, place Colignon (AG du 13 avril 1995)

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), au 4^{ème} étage du bâtiment avant, mettre en conformité :
 - l'élargissement du garde-corps sur toute la largeur de la façade avant,
 - l'agrandissement de la terrasse et la rehausse mitoyenne du côté arrière droit, (modification du permis d'urbanisme 2017/122 du 19 décembre 2017) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1956 en vue de "construire un arrière-bâtiment à usage d'atelier";
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1957 en vue d'"agrandir l'arrière-bâtiment à rez-de-chaussée" ;
4. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 10 avril 1959 en vue de "démolir et reconstruire un immeuble à 3 étages" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2017 visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière ayant des affectations mixtes (3 logements et un atelier), dans le bâtiment avant : ajouter un étage supplémentaire au bâtiment avant et y aménager un quatrième logement, aménager une terrasse en façade arrière au niveau du quatrième étage, créer une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol dans lequel des toilettes pour l'atelier y sont aménagées et, dans le bâtiment arrière : changer l'utilisation de l'atelier en atelier traiteur (activité productive de type artisanale), construire un volume au rez-de-chaussée reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière et rehausser le mur mitoyen avec le n° 32 rue G. Eenens, aménager la toiture du bâtiment arrière en terrasse/potager, ajouter trois volumes sur la toiture du bâtiment arrière dont deux de ceux-ci pour les accès au potager" ;
6. Vu la confirmation du 4 août 2016 attestant de l'existence d'une activité productive et de trois logements ;
7. Vu l'avertissement du 20 mai 2020 portant sur :
 - la réalisation d'une terrasse d'une superficie de +/- 5 m² au 4^{ème} étage arrière droit,
 - la rehausse du mur mitoyen droit au niveau de la terrasse du 4^{ème} étage arrière,
 - le placement d'un garde-corps au 4^{ème} étage, sur toute la largeur de la façade avant,
 - la non-verdurisation de la toiture plate de la nouvelle annexe construite entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
8. Considérant que le dernier permis d'urbanisme en date n'a donc pas été réalisé de manière entièrement conforme au projet tel qu'autorisé ; que la présente demande vise à le modifier sur ces aspects infractionnels ;

9. Considérant que le garde-corps de la terrasse en façade avant est prolongé jusqu'aux baies en partie droite de ce 4^{ème} étage ;
10. Considérant que celui-ci se trouve au dernier étage ; que cette composition est légèrement différente des niveaux inférieurs mais que cette intervention le démarque des autres niveaux et assure une sécurité supplémentaire aux occupants de ce logement ;
11. Considérant que le précédent permis d'urbanisme autorisait une petite terrasse arrière présentant un recul d'1,90 m par rapport au mitoyen droit ;
12. Considérant qu'en complément d'une rehausse mitoyenne, cette terrasse est prolongée jusqu'à la limite de ce mitoyen droit ;
13. Considérant que l'agrandissement de cette terrasse augmente le confort de ce logement ; que la rehausse est peu profonde et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
14. Considérant toutefois qu'il y a lieu de respecter les distances en termes de vues obliques vu que cette terrasse se trouve désormais fort proche du mitoyen droit ;
15. Considérant que le bâtiment arrière est exclu de la présente demande et qu'il y a lieu de le rendre conforme en cas d'infraction urbanistique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques sur la parcelle de droite (de type bac à plantes non amovible et ancré sur la terrasse).

Abstention : -

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire*