

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Godefroid Devreese, 39**OBJET :** Dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité les modifications du logement du 1er étage par l'aménagement d'une terrasse en façade arrière avec rehausse des mitoyens, la création d'une nouvelle baie d'accès vers cette terrasse et des réaménagements intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 02/09/2021 au 16/09/2021**REACTIONS :** 1**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 :

- il manque le permis d'urbanisme pour faire de la toiture une terrasse car celle-ci n'était pas faite dans les règles : les seuils de portes n'étant pas en conformité (pas de relevés d'étanchéité),
  - des voisins ont convenu avec le demandeur que cette terrasse soit refaite conformément et dans le but de garder l'accès à sa terrasse par une porte au demandeur ; un accord a été trouvé pour le placement d'un isolant de 12 cm et non pas 20 cm,
  - ces derniers ne s'opposent pas au projet à la condition que la rénovation de la terrasse se fasse de manière conforme. Pour autant, ils souhaitent être concertés lors du placement du garde-corps,
  - sur le plan de la situation projetée n'apparaît pas la rehausse du seuil de porte, ceci fait craindre des problèmes de non-conformité au moment de la mise en œuvre des travaux ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité les modifications du logement du 1<sup>er</sup> étage par :
    - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière avec rehausse des mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et l'art.9 du titre I du RCU (aménagement de terrasse en toiture plate),
    - la création d'une nouvelle baie d'accès vers cette terrasse,
    - des réaménagements intérieurs ;
  2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mai 1932 visant à « bâtir une maison » ;
  3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 octobre 1936 visant à « surélever l'immeuble » ;
  4. Vu le permis de bâtir du 4 mai 1971 visant à « obtenir l'autorisation de transformer de rez-de-chaussée » ;
  5. Vu la confirmation du 18 octobre 2019 attestant de l'existence de 3 logements (1 logement au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage avec caves au sous-sol accessoires aux logements) ;
  6. Considérant que les réaménagements intérieurs (privatisation de l'entrée, modification de l'accès à la salle-de-bain, extension du séjour vers la cuisine, ...) sont non structurels et permettent d'améliorer le logement en tendant vers le respect des normes actuelles ;
  7. Considérant que la superficie du séjour reste inférieure aux normes d'habitabilité mais que la demande améliore une situation existante d'origine ; que dès lors, il n'y a pas lieu de solliciter la dérogation ;
  8. Considérant que la superficie éclairante de la chambre principale est en léger déficit mais qu'il s'agit également d'une situation d'origine ;

9. Considérant que les baies existantes en façade arrière ont été agrandies (suppression de l'allège) et qu'une nouvelle baie est créée depuis la cuisine vers la terrasse ;
10. Considérant que ces modifications améliorent l'apport en éclairage naturel dans les espaces de séjour ;
11. Considérant que l'aménagement de la terrasse, sur la toiture plate du rez-de-chaussée, nécessite la rehausse des mitoyens de droite de 1,50 m sur 0,60 m de profondeur afin de se conformer au Code civil ;
12. Considérant que le volume engendré par cette rehausse (ainsi que par l'emprise de la terrasse) va au-delà des gabarits admissibles ;
13. Considérant qu'une rehausse mitoyenne ne se justifie pas et qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de la terrasse, sans rehausse mitoyenne et dans le respect du Code civil (retrait d'1,90 m ou acte notarié portant sur la servitude de vue) ;
14. Considérant que la façade avant est exclue de la demande ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas rehausser les mitoyens et aménager la terrasse dans le respect du Code civil.

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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de urban.brussels - Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*