

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Stijn Streuvels 12**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une terrasse au 1er étage, la fermeture au niveau du rez-de-chaussée sous cette terrasse, l'installation d'escaliers extérieurs, la réalisation de travaux structurels intérieurs et revoir son aménagement, régulariser les modifications apportées à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 05/09/2019 au 19/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une terrasse au 1er étage en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - la fermeture au niveau du rez-de-chaussée sous cette terrasse en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'installation d'escaliers extérieurs en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier interne) ;
 - revoir son aménagement en dérogation au RRU et RCU titre II art.4 (une chambre non-conforme) ;
 - régulariser les modifications apportées à la façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 25 octobre 1929 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'avertissement du 14 décembre 2018 portant sur la modification du nombre de logement, la modification de l'aspect architectural, la construction d'une annexe et d'une terrasse, le placement d'un pare-vue et la fermeture de la cour ;
- 4) Vu la situation régulière du bien à savoir un logement unifamilial ;
- 5) Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage et la fermeture sous cette terrasse dérogent au gabarit prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent de 1,60m la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond ;
- 6) Considérant que la fermeture sous la terrasse ne porte pas atteinte aux parcelles voisines du fait qu'elle ne nécessite aucune rehausse ;
- 7) Considérant que même avec cette annexe la maison conserve un très beau jardin (le hangard en fond de parcelle ayant été démoli) ;
- 8) Considérant que le nouvel escalier extérieur, le long du mitoyen gauche, ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables, que la dérogation est importante mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et qu'il améliore le confort de cette maison en permettant un accès au jardin depuis le séjour ;
- 9) Considérant qu'il en va de même pour les trois marches permettant d'accéder à la terrasse depuis le séjour ;
- 10) Considérant que la terrasse et les escaliers engendrent des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- 11) Considérant que le dossier comprend un acte notarié reprenant la servitude de vue pour le n°10 mais qu'il n'en va pas de même pour le n°14 ;
- 12) Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la terrasse de telle sorte qu'il y ait un recul de minimum 1,90m par rapport à cette parcelle voisine ;
- 13) Considérant que dans l'ensemble la maison offre de bonnes qualités d'habitabilité même si la chambre dans les combles présente un léger déficit de hauteur libre sous plafond ;
- 14) Considérant que pour pouvoir accéder plus aisément à cette chambre, un nouvel escalier interne a été installé ;

- 15) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
- 16) Considérant que la division des châssis au 1^{er} étage n'est pas celle d'origine mais qu'elle reste acceptable ;
- 17) Considérant que les châssis au 2^{ème} étage devraient avoir une division et des profils cohérents avec ceux du 1^{er} étage ;
- 18) Considérant que la porte de garage en bois ton blanc s'inspire de celle d'origine et qu'elle ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade ;
- 19) Considérant que la porte d'entrée est celle d'origine et qu'elle est bien maintenue ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- limiter la terrasse à 1,9m du mitoyen droit ou fournir un acte notarié reprenant la servitude de vue ;
- proposer une façade harmonieuse où tous les châssis sont en bois, ton blanc, réalisés avec les mêmes profils et où la division est homogène.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Hauteur sous plafond (locaux habitables)
- Art. 4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Hauteur sous plafond

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*