

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Avenue Zénobe Gramme 89  
**OBJET :** construire une maison unifamiliale (R+3) comprenant 4 chambres et un garage  
**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte  
 AUTRE(S) : -  
**ENQUETE :** du 09/10/2019 au 23/10/2019  
**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur Monsieur  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à construire une maison unifamiliale (R+3) comprenant 4 chambres et un garage ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mars 1952 en vue de "construire une maison d'habitation à deux étages" (non réalisé – périmé) ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 avril 1954 en vue de "construire une maison d'habitation à un étage" (non réalisé – périmé) ;
- 4) Vu la confirmation du 29 janvier 2016 attestant de l'existence d'un terrain non bâti ;
- 5) Considérant l'absence de numérotation dans UrbIS, il y a lieu de lui attribuer le n° 89 Avenue Zénobe Gramme ;
- 6) Considérant que cette nouvelle construction s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet de combler une dent creuse, ce qui limite les terrains et friches à l'abandon ;
- 7) Considérant que cette bâtisse se développe sur 4 niveaux hors sol sans comporter de niveau en sous-sol ;
- 8) Considérant que ce logement dispose de bonnes conditions d'habitabilité ;
- 9) Considérant que le projet vise à construire une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et une seconde au 3<sup>ème</sup> étage ;
- 10) Considérant qu'en l'absence de servitude de vue sur la parcelle de droite au n° 87, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ne peut être autorisée de par ses vues intrusives sur l'immeuble voisin ;
- 11) Considérant que la façade se pare de briques de ton gris et que les baies sont encadrées par des châssis alu de teintes gris noir ;
- 12) Considérant que la porte d'entrée est légèrement en recul, dans un renforcement ; qu'il y a lieu de la prévoir dans le plan de la façade avant afin d'éviter un recul inesthétique et insécurisant ;
- 13) Considérant que pour conserver une homogénéité de façade, il serait préférable de proposer un soubassement plus en adéquation ;
- 14) Considérant qu'une zone de jardin confortable et plantée en pleine terre, sur plus de la moitié de sa superficie, est créée en fond de parcelle et qu'une citerne est installée ;
- 15) Considérant que la toiture est également végétalisée, ce qui participe à la temporisation de l'eau en milieu urbain ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- soit ne pas aménager de terrasse au 1er étage, soit la rendre conforme au code civil (retrait droit de 1m90), soit fournir un acte notarié de servitude vue sur la parcelle de droite au n°87 ;
- prévoir la porte d'accès au logement dans le plan de la façade avant ;
- faire une proposition de façade à rue avec un soubassement plus important.

*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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*