

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Jean Jaurès 61**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir une toiture et une terrasse existantes, construire une annexe au niveau du rez-de-jardin, aménager une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe, rehausser le bâtiment d'un étage, reconstruire une nouvelle toiture, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) et déplacer l'escalier extérieur**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte
AUTRE : -**ENQUETE :** du 16/09/2020 au 30/09/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- En façade arrière au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages, le Code civil n'est pas respecté (distances réglementaires), ce qui a pour conséquence de générer des vues chez le voisin ;
- Au niveau du 4^{ème} étage, la rehausse engendre des vues obliques plongeantes sur la cour voisine ;
- Le mur mitoyen gauche sur les plans dépasse de 60 cm des constructions, ce qui n'est pas la réalité ;
- La future annexe et son escalier vont s'appuyer sur le mitoyen voisin sans convention de reprise ;
- Il faut s'assurer qu'un ingénieur stabilité a été désigné pour la sécurité des constructions voisines ;
- Les modifications éventuelles apportées aux immeubles voisins, suite aux travaux, doivent être prises en charge par le demandeur ;
- La rehausse demandée risque d'avoir un impact pour de futurs panneaux photovoltaïques chez le voisin ;
- Un état des lieux contradictoire doit être réalisé ;

1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- démolir une toiture et une terrasse existantes ;
- construire une annexe au niveau du rez-de-jardin ;
- aménager une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe ;
- rehausser le bâtiment d'un étage en dérogation au RCU, titre I, art. 8 (toitures à la Mansart) ;
- reconstruire une nouvelle toiture (avec lucarne avant) en dérogation au RCU, titre I, art. 8 (toitures à la Mansart) ;
- aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
- déplacer l'escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;

2) Vu l'autorisation de bâtir du 12 septembre 1935 visant à « bâtir une maison » ;

3) Vu le permis d'urbanisme du 3 décembre 2015 visant à « diviser une maison unifamiliale en 2 logements, construire une annexe au 1^{er} étage, une terrasse et un escalier extérieur en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et aménager une terrasse sur une toiture plate au 2^{ème} étage » ;

- 4) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : un duplex 2 chambres, un appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres ;
- 5) Considérant que l'extension au rez-de-jardin s'inscrit dans le gabarit de la terrasse existante ; que ce volume abrite 2 nouvelles chambres ;
- 6) Considérant que l'escalier extérieur s'appuie désormais sur le mitoyen de gauche, ce qui dégage un espace utile pour la terrasse aménagée sur l'annexe ;
- 7) Considérant que la division en trois logements implique une augmentation de volume importante de l'immeuble ; que cette augmentation est disproportionnée par rapport à la typologie de l'immeuble ;
- 8) Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible ;
- 9) Considérant que le projet prévoit de conserver la partie inférieure de la toiture (corniche et brisis existants) et de surélever le brisis d'un étage avec création d'une toiture ;
- 10) Considérant que cette rehausse s'apparente davantage à un complexe de toiture ; que la prolongation de ce brisis lui confère une double hauteur ; que celui-ci est alors supérieure à 3m, ce qui déroge à l'art.8 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 11) Considérant que la composition de ce complexe de toiture est disproportionnée et vient écraser la partie inférieure, ce qui rompt l'harmonie et le gabarit de ce bâtiment ;
- 12) Considérant que de plus, une seule rangée de lucarne est autorisée et implantée dans la partie inférieure du versant ;
- 13) Considérant que ce dépassement de volume est notamment généré par l'espace alloué au grenier et que celui-ci n'est pas indispensable ;
- 14) Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage génère des vues nuisibles vers le bâtiment voisin au n°63 ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*