

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :**

| | |
|--------------------|---|
| LIEU : | Rue de l'Agriculture 240 |
| OBJET : | dans une maison unifamiliale, construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe au niveau du 1er étage |
| SITUATION : | AU PRAS : zone d'habitation |
| AUTRE(S) : | - |
| ENQUETE : | du 19/11/2020 au 03/12/2020 |
| 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 :
 - construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée arrière,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe au niveau du 1er étage en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (pour les garde-corps) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir datée du 3 juillet 1931 ayant pour objet : « ériger une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme daté du 9 décembre 2015 (mais à ce jour non contrôlé) ayant pour objet : « modifier la toiture mansard par une rehausse de façade, remplacer la porte de garage, modifier le parement du rez-de-chaussée et réaliser des annexes en façade arrière ;
- 4) Vu la condition liée à cet avis : placer une porte de garage qui soit une porte moulurée à l'ancienne réalisée dans les règles de l'art (travail d'ébénisterie) ;
- 5) Considérant qu'au vu des photos de la façade avant, la demande susmentionnée n'a pas été respectée en ce qui concerne la porte de garage et que de plus les châssis d'origine ont été remplacés ;
- 6) Considérant que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande, mais sont néanmoins soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
- 7) Considérant que la demande vise à agrandir la superficie au niveau du rez-de-chaussée par l'ajout d'un bureau (+/- 10 m²) à l'arrière du garage ;
- 8) Considérant que cette annexe est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car celle-ci ne va pas au-delà des ¾ de la parcelle et ne dépasse pas de plus de 3m le voisin le moins profond situé à droite ;
- 9) Considérant que le jardin conserve au moins 50% de sa superficie en pleine terre ;
- 10) Considérant qu'une terrasse est également aménagée sur la toiture plate de cette nouvelle annexe et que celle-ci est en lien direct avec le séjour situé au 1^{er} étage ;
- 11) Considérant que cette aménagement permet d'améliorer le confort des habitants de la maison ;
- 12) Considérant qu'au vu du caractère peu lumineux du jardin et de sa situation un étage en-dessous des pièces de vie, cette terrasse permet d'apporter à ses habitants un véritable espace d'agrément ;
- 13) Considérant que cette terrasse est située dans un angle, mais que celle-ci est essentiellement entourée de murs aveugles;
- 14) Considérant cependant que l'aménagement de la terrasse et son accessibilité vont jusqu'à la limite mitoyenne de gauche, sans respecter au moins 1m90 de retrait conformément aux prescriptions du Code Civil en matière de vues ;
- 15) Considérant en effet qu'un retrait conforme et le placement de bacs à plantes permettraient de ne pas avoir des vues sur les seules fenêtres de la parcelle de gauche située dans le renforcement de l'angle ;
- 16) Considérant au vu du reportage photographique, que l'annexe du voisin de gauche n'a pas été réalisée selon les règles de l'art au niveau du mur mitoyen et que lors la réalisation de la nouvelle annexe, la rehausse de ce mur devra être réalisée en maçonnerie sur la largeur du mur mitoyen tel que proposé dans les plans ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- pour la terrasse, respecter un retrait d'1m90 par rapport au voisin de gauche et verduriser l'espace non accessible ou fournir une servitude de vue actée devant notaire avec le voisin de gauche ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*