

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/02/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue de la Poste 219
OBJET :	dans un immeuble de rapport comprenant 3 logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1 ^{er} étage, la réalisation d'un volume rentrant en toiture et la construction d'une mezzanine au niveau des combles;
SITUATION : AU PRAS :	en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE :	-
ENQUETE :	du 14/01/2021 au 28/01/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à : dans un immeuble comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 ;
 - la réalisation d'un volume rentrant en toiture ;
 - la construction d'une mezzanine au niveau des combles en dérogation au RRU, Titre II, art. 4 et 5 ;
- 2) Vu l'autorisation du 16 octobre 1906 visant à faire des transformations à l'annexe et construire une véranda ;
- 3) Vu l'avertissement établie en date du 20 juin 2019 pour :
 - L'utilisation de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage en terrasse,
 - La réalisation d'un volume rentrant en toiture,
 - La construction d'une mezzanine d'une superficie de +/- 25 m² au niveau des combles ;
- 4) Considérant que la demande ne porte que sur le logement du 2^{ème} étage ;
- 5) Considérant que ce logement a été étendu dans les combles et que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une mezzanine dans ces combles ;
- 6) Considérant qu'à cause de cette mezzanine, la hauteur sous plafond de la salle de bain, du dressing et de la partie haute de la grande chambre est trop faible, ce qui est en dérogation aux règlements en vigueur ;
- 7) Considérant que la mezzanine elle-même n'est pas conforme au Règlement Régional d'Urbanisme non plus ;
- 8) Considérant cependant qu'elle améliore l'habitabilité de la grande chambre, ce qui rend la dérogation acceptable ;
- 9) Considérant que la demande porte à la régularisation d'une terrasse au 2^{ème} étage ;
- 10) Considérant que cette terrasse permet un accès extérieur pour le logement du 2^{ème} étage et en ce sens, améliore le confort de celui-ci, mais que les vues offertes depuis la terrasse sont intrusives et non-conformes au Code civil ;
- 11) Considérant de plus que le garde-corps de cette terrasse déroge aux règlements en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;
- 12) Considérant, de tout ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- 13) Considérant que la demande prévoit de régulariser la réalisation d'un volume rentrant en toiture ; que cette réalisation est conforme aux règlements en vigueur ;
- 14) Considérant, toutefois, que le balcon génère des vues obliques sur la parcelle voisine de droite, ce qui est en dérogation au Code civil et qu'il y a lieu de se conformer au Code civil ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ou fournir un acte notarié établissant une servitude de vue sur la propriété voisine ;
- prévoir un bac à plantes de 60 cm au balcon au 3^{ème} étage côté mitoyen droit afin de minimiser les vues intrusives sur la parcelle voisine ou fournir un acte notarié établissant une servitude de vue sur la propriété voisine.

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)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- dérogation à l'art.5 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - mezzanine)

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,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*