

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 55**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction de volumes annexes au rez-de-chaussée et 1er étage, l'agrandissement de la lucarne en toiture arrière, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage, réaliser une nouvelle terrasse au 2ème étage et modifier la couleur des menuiseries extérieures en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 04/05/2021 au 18/05/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les voisins veulent être assurés que les règles en matière d'installation de terrasse soient appliquées conformément aux règles en vigueur ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - la construction de volumes annexes au rez-de-chaussée et 1^{er} étage en dérogation avec le RRU, titre I, art.6 (hauteur construction mitoyenne) ;
 - l'agrandissement de la lucarne en toiture arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en dérogation avec le RRU, titre I, art.6 (hauteur des constructions mitoyennes) ;
 - réaliser une nouvelle terrasse au 2^{ème} étage en dérogation avec le RRU, titre I, art 4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;
 - modifier la couleur des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juin 1924 visant à « [construire] une maison » ;
 - 3) Vu la confirmation du 10 juillet 2020 attestant l'existante d'un seul logement ;
 - 4) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée prend place sur toute la largeur de la parcelle et permet d'aménager un espace cuisine salle à manger confortable qui améliore les qualités du logement ;
 - 5) Considérant que ce volume est conforme en profondeur mais qu'il dépasse la hauteur du profil voisin n°57 sans toutefois lui porter préjudice et que dès lors la dérogation est acceptable ;
 - 6) Considérant que l'annexe du 1^{er} étage vient s'inscrire entre le mitoyen de droite, bien plus haut, et le volume gauche existant, que dès lors il ne porte pas atteinte aux constructions voisines et permet d'étendre la chambre ;
 - 7) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, que ces gabarits sont non conformes par rapport au voisin de gauche (N°57), mais que l'emprise de la terrasse est limitée de sorte d'éviter toute vue intrusive sur le voisin, dans le respect du code civil ;
 - 8) Considérant que l'emprise étant limitée par un dispositif fixe (bac planté), il n'y a pas lieu de prolonger la balustrade au-delà de celui-ci ;
 - 9) Considérant qu'une 2^{ème} terrasse est aménagée au 2^{ème} étage, sur la toiture plate de l'annexe à mettre en conformité au 1^{er} étage, que le volume engendré par les balustrades est non conforme aux gabarits admissibles, mais que son aménagement se fait dans le respect du code civil en terme de vues sur les parcelles voisines ;

- 10) Considérant que l'accès à cette terrasse est rendu possible par l'agrandissement de la lucarne (suppression de l'allège, et interruption de la corniche), que celle-ci a également été légèrement élargie, mais que son gabarit reste conforme et que cela permet un meilleur apport de lumière naturelle dans la chambre situé sous combles ;
- 11) Considérant que la citerne d'eau pluviale a été condamnée ;
- 12) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 13) Considérant que la gestion intégrée de l'eau sur la parcelle permet de limiter ces phénomènes d'inondation ;
- 14) Considérant qu'en façade avant les châssis en bois sont remplacés par des châssis en bois reprenant les profilés, cintrages et divisions identiques à ceux d'origine ;
- 15) Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont peintes en noir ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- limiter l'emprise du garde-corps de la terrasse du 1er étage à la partie exploitée de la terrasse (derrière le bac à plantes) ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ou vers un dispositif de temporisation conformément au RCU, titre I art.35.

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)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*