

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Henri Evenepoel 71
OBJET : dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager un escalier en façade arrière, construire un auvent au-dessus de la terrasse du premier étage en façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone de forte mixité
AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/05/2021 au 08/06/2021

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 rez-de-chaussée ;
 - aménager un escalier en façade arrière en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) et l'article 6 du titre I du RRU (toiture) ;
 - construire un auvent au-dessus de la terrasse du premier étage en façade arrière en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) et l'article 6 du titre I du RRU (toiture) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juin 1951 visant à « construire une maison d'habitation » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 22 novembre 2011 visant à « abattre un arbre à haute-tige dans la zone de cours et jardins » ;
- 4) Considérant que la situation licite est de 1 logement ;
- 5) Considérant que le niveau du sous-sol (cave) a été réalisé en même temps que le reste de la maison et que ce permis d'urbanisme permet la mise en conformité de cette cave ;
- 6) Considérant que l'annexe proposée au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'elle apporte une troisième chambre et une deuxième salle de bain à la maison ;
- 7) Considérant que les châssis de la baie vitrée du 1^{er} étage s'appuient directement sur le mur mitoyen, qu'il ne s'agit pas d'une solution pérenne et qu'il y a lieu de prévoir une construction en maçonnerie ;
- 8) Considérant que la terrasse du 1^{er} étage n'est pas conforme au code civil (vues obliques) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
- 9) Considérant que la création de l'escalier extérieur se fait au-delà des gabarits admissibles par les Règlements d'Urbanisme en vigueur et qu'il ne respecte pas les exigences du code civil en terme de vue sur les parcelles voisines ;
- 10) Considérant qu'un nouvel auvent est proposé au-dessus de la terrasse du premier étage, que sa construction se fait au-delà des gabarits admissibles par les Règlements d'Urbanisme en vigueur mais que la nouvelle hauteur proposée dépasse de peu la hauteur d'origine, qu'il ne porte pas préjudice aux voisins et que cela est donc acceptable ;
- 11) Considérant cependant que le sens de la pente tel que proposé pourrait engendrer des problèmes d'insalubrité et qu'il y a donc lieu de modifier le sens de la pente de l'auvent afin d'assurer la pérennité des constructions ;
- 12) Considérant que la façade avant est inchangée ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prévoir une construction en maçonnerie afin que les châssis de la baie vitrée du 1^{er} étage ne s'appuient pas directement sur le mur mitoyen ;
- se conformer au code civil en termes de vues obliques pour la terrasse du 1^{er} étage ;
- déplacer ou supprimer l'escalier extérieur pour respecter le code civil ou obtenir une servitude de vue – actée par notaire ;
- modifier l'auvent (façade arrière, premier étage) en prévoyant la pente vers le jardin.

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 - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*