

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Noyer, 202-204**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'un escalier en colimaçon dans la cour**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
AUTRE : -**ENQUETE :** du 20/05/2022 au 03/06/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - la construction d'un escalier en colimaçon dans la cour en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la rehausse du mur mitoyen de droite (n° 206), également en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;
2. Vu l'autorisation du 29 janvier 1897 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation du 20 septembre 1901 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'autorisation de bâtisse du 29 avril 1910 visant à « transformer la façade du rez-de-chaussée » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1947 visant à « revêtir de plaquettes la façade principale » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 26 octobre 1993 visant à « remplacer l'accès au magasin par un volet en façade » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 4 juin 2013 visant à « couvrir partiellement la cour d'une maison unifamiliale pour y installer un bureau et aménager une terrasse sur une toiture plate », accordé à condition de verduriser la zone de toiture plate non-accessible ;
8. Vu l'avertissement du 5 août 2020 portant sur la construction d'un escalier en colimaçon dans le vide sur cour ;
9. Considérant que la présente demande ne porte que sur la mise en conformité de la création d'un nouvel escalier ; qu'elle ne peut en aucun cas aboutir à la validation d'un quelconque réaménagement ou de toute modification du permis d'urbanisme accordé en 2013 qui nécessiterait l'obtention d'une autorisation préalable ;
10. Considérant en effet que le permis d'urbanisme susvisé ne prévoyait notamment aucun local habitable au rez-de-chaussée, ce qui justifiait l'accord sur le fait de maintenir uniquement une petite cour peu éclairante pour les locaux y attenants ;
11. Considérant que le volume de l'escalier extérieur déroge à la réglementation puisqu'il s'implante au-delà de 3 m par rapport au bâtiment voisin de droite (n° 206) et sur une hauteur (balustrade comprise) de 4,09 m ;
12. Considérant que la pose de cet escalier nécessite la rehausse de 1,67 m du mitoyen de droite (n° 206) sur 3 m de long, ce qui déroge également aux gabarits admissibles ;
13. Considérant que ces interventions densifient plus encore la parcelle, déjà fortement construite, et enclavent le seul espace non bâti qui soit maintenu ; que, bien que cela permette un accès direct du bureau à la terrasse, cela n'est pas justifiable dans la mesure où un accès par l'intérieur est possible ;
14. Considérant de plus, au vu de l'ampleur de l'escalier et de celle de la rehausse mitoyenne, que l'éclairage naturel du bureau est détérioré ;
15. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de se conformer au permis obtenu en date du 4 juin 2013 ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*