

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Emile Wittmann, 15

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au dernier étage avec pose de palissades séparatives, régulariser la construction d'une lucarne en toiture arrière et les modifications esthétiques en façade avant, construire une terrasse et un escalier extérieur entre le bel étage et le rez-de-jardin

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au dernier étage avec pose de palissades séparatives, en dérogation à l'art 29 du Titre I du RCU ;
 - régulariser la construction d'une lucarne en toiture arrière et les modifications esthétiques en façade avant ;
 - construire une terrasse et un escalier extérieur entre le bel étage et le rez-de-jardin, en dérogation aux art.4 et 6 du titre 1 du RRU (hors gabarit) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 2 juillet 1912 visant à construire 5 maisons ;
3. Vu que cet immeuble de l'architecte René Doom date de 1912 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 5 avril 2016 visant à dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une lucarne en façade avant et arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du rez-de-chaussée dans le rez-de-jardin et le logement du deuxième dans les combles, agrandir les terrasses en façade arrière et apporter des modifications en façade avant ;
5. Vu l'avertissement du 18 juillet 2019 pour le non-respect de la condition du permis d'urbanisme du 5 avril 2016, à savoir : retirer l'habillage de la corniche et le non-respect des plans de ce même permis par la modification de la volumétrie de la lucarne située en façade arrière au niveau des combles (agrandissement de la largeur côté du mitoyen gauche : 3.10m au lieu de 2.35m, sa position a été légèrement avancée jusqu'à l'alignement de façade arrière) ;
6. Considérant que la terrasse projetée au niveau du bel étage arrière ainsi que l'escalier extérieur, qui relie le séjour du logement au jardin, sont en dérogation du fait qu'ils dépassent les deux profils mitoyens mais que cela est autorisable du fait que les murs mitoyens sont suffisamment hauts ; que le code civil est respecté de part et d'autre de ceux-ci ;
7. Considérant que les combles sont annexés au logement du dernier étage, améliorant de ce fait les qualités d'habitabilité du celui-ci ;
8. Considérant que la construction d'une mezzanine et son escalier au niveau des chambres du duplex du 3^{ème} étage et combles permet d'aménager une petite zone de rangement tout en gardant une hauteur sous plafond suffisante (2m56) pour les chambres (que cette mezzanine ainsi que son escalier ont été dessinés dans les plans « as-built » liés au précédent permis d'urbanisme de 2015) ;
9. Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage entraîne des rehausses de mur mitoyen réalisées sous forme de palissades, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme et que cette solution n'est pas pérenne dans le temps et ce, malgré l'accord signé des propriétaires du n°17 ;
10. Considérant de plus qu'il n'est pas autorisable de rehausser un mur mitoyen au niveau de l'occupation de cette terrasse, car cela entraîne l'enclavement du voisin de gauche (terrasse n°17 autorisée également) ;

11. Considérant qu'il est nécessaire de créer une zone tampon de part et d'autre de cette terrasse de 1.90m depuis la limite mitoyenne sans aucune rehausse de mur mitoyen et de placer un garde-corps autour de cette zone accessible afin de bien la délimiter afin de respecter le code civil ;
12. Considérant que la lucarne en façade arrière a été construite plus large (3.10m de largeur au lieu des 2.35m autorisé dans le PU du 5 avril 2016) et que celle-ci est légèrement avancée afin de s'aligner à la façade arrière et qu'elle est conforme en terme de gabarits autorisables ;
13. Considérant que l'habillage PVC recouvrant la corniche en façade avant a été retiré, rétablissant une corniche en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- aménager la terrasse du 3^{ème} étage en supprimant les palissades tout en respectant le Code civil soit en respectant un recul de 1.9m depuis la limite mitoyenne de gauche et de droite et prévoir un garde-corps qui sécurise et délimite cette zone de terrasse, soit en établissant une servitude de vue par acte notarié avec le voisin de gauche (au n°17).

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. 29 du titre I du RCU (murs mitoyens)

Abstention(s) : -

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*

