

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue de Roodebeek 39 – 41 – 43
OBJET :	dans un immeuble de rapport composé d'un commerce au rez-de-chaussée (centre de yoga) et de 3 logements aux étages, agrandir les terrasses des 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages en façade arrière et rendre accessibles 2 des 3 patios du commerce à ses usagers
SITUATION :	AU PRAS : en zone mixte et le long d'un espace structurant
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 12/06/2020 au 26/06/2020
REACTIONS :	2

La Commission entend :

La riveraine au réclamante

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- cette demande a déjà été refusée en 2018 ;
- les 2 terrasses vont toujours engendrer des vues directes inacceptables et des nuisances sonores chez les voisins ;
- les patios vont encore porter atteinte à l'intérieur d'îlot en cas d'accessibilité par les clients ;
- des pertes de luminosité chez voisins sont inévitables ;
- les biens voisins seront à coup sûr fortement dépréciés ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport composé d'un commerce au rez-de-chaussée (centre de yoga) et de 3 logements aux étages, agrandir les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière et rendre accessibles 2 des 3 patios du commerce à ses usagers ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 13 mars 1908 visant à « construire une écurie et une remise » ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 14 juin 1910 visant à « construire une maison » ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 9 janvier 1920 visant à « effectuer des transformations à l'immeuble » ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1920 visant à « transformer la façade avant de la maison » ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1928 visant à « construire une écurie » ;
- 7) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1933 visant à « construire une annexe et un escalier extérieur » ;
- 8) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1953 visant à « agrandir et transformer un arrière-bâtiment » ;
- 9) Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juillet 2014 visant à « modifier l'expression architecturale de la façade avant, percer le mur mitoyen et étendre l'activité au rez-de-chaussée du n°39, réaliser des travaux structurels intérieurs, construire des annexes, une passerelle et des terrasses en façade arrière en intérieur d'îlot, changer la destination d'un immeuble d'activité de production de services matériels en bureau » à condition de supprimer la passerelle et les terrasses en infraction ;
- 10) Vu le permis d'urbanisme du 26 juin 2018 visant à « sur une parcelle construite comprenant un bâtiment avant et deux bâtiments arrière affectés à de l'activité productive de biens immatériels, changer l'affectation du rez-de-chaussée et des bâtiments arrière en commerce (centre de yoga), changer l'affectation des étages du bâtiment avant en logements (4 unités), construire des annexes en façade arrière, apporter des modifications en façade avant et réaliser des travaux structurels » à condition, entre autre, de prévoir un seul logement au premier étage;
- 11) Vu l'acte de servitude de vue et de surplomb établie par acte notarié du 27 mars 2019 entre ce bien et la parcelle voisine (n°39) ;
- 12) Considérant que l'aménagement de terrasses plus profondes aux 1^{er} et 2^{ème} étages déroge au Règlement Régional d'Urbanisme puisque celle du 1^{er} étage dépasse en profondeur et en hauteur le bâtiment le plus profond (n°39) ;
- 13) Considérant que la profondeur des terrasses de la situation existante de droit avait été conditionnée, dans le permis précédent (PU délivré le 26/06/2018), pour les raisons suivantes :

- *Considérant que la terrasse sollicitée pour ce logement (2^{ème} étage) en façade arrière génère des vues intrusives dans l'intérieur d'îlot et sur les parcelles voisines, que son accès se fait via une chambre, et que les dérogations y afférent sont inacceptables ;*
 - *Considérant par ailleurs que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen droit (avenue de Roodebeek 39) afin d'installer une terrasse dans le prolongement de ce logement, et qu'il conviendrait de limiter toute rehausse mitoyenne pouvant impacter les propriétés voisines en intérieur d'îlot ;*
 - *Considérant que cet espace extérieur devrait également être limité en profondeur et profiter à un logement plus qualitatif ;*
- 14) Considérant que la situation de la terrasse de l'appartement du deuxième étage est inchangée par rapport à la précédente demande ; qu'aucun élément complémentaire ne vient compléter le dossier afin de changer la décision d'accord de façon favorable et que dès lors il n'y a pas lieu d'accorder l'extension de la terrasse qui avait été refusée ;
- 15) Considérant, au 1^{er} étage, que la vue en plan de la terrasse indique une rehausse du mitoyen mais que cette information est erronée (confirmé par le demandeur) et donc à supprimer des plans ;
- 16) Considérant, au vu de la servitude établie entre le bien concerné et le voisin de droite (n°39), qu'une terrasse peut être aménagée au 1^{er} étage sans nécessiter de rehausse du mur mitoyen ;
- 17) Considérant dès lors que l'extension de cette terrasse est envisageable, qu'elle améliore les qualités du logement en lui accordant l'accès à un espace extérieur plus adapté à sa typologie (appartement 3 chambres) ;
- 18) Considérant que l'accès au patios du commerce avait également été conditionné dans le permis d'urbanisme précédent ; qu'il avait été spécifié que ceux-ci devaient rester inaccessibles au public et en pleine terre, et ce afin de garantir la tranquillité de l'intérieur de l'îlot d'une part et la perméabilité d'une partie de la parcelle déjà densément imperméabilisée d'autre part ;
- 19) Considérant que le projet permet l'accès de 2 des 3 patios aux usagers du centre de yoga ;
- 20) Considérant que rien ne justifie dans la présente demande que les conditions d'octroi de permis précédent soient modifiées ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir les patios inaccessibles et en pleine terre conformément au permis d'urbanisme du 26/06/2018 ;
- limiter la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage et l'aligner à l'annexe de la cage d'escalier ;
- supprimer l'indication concernant la rehausse du mitoyen n°39 sur la vue en plan du 1^{er} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'urbanisme - Toiture (hauteur).

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,*

Alice HOSSÉ, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*