AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 299**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la non-construction d'un volume en toiture, aménager une terrasse sur la toiture plate en extension du logement du dernier étage et réaliser des travaux structurels**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 06/11/2020 au 20/11/2020**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 :

- La situation de fait telle que reprise sur les plans du 2^{ème} étage ne correspond pas du tout à la réalité en place :
 - le palier au 2^{ème} étage, normalement espace commun a été intégré à l'espace privatif, et en plus sans accord de la copropriété et a été réalisé de façon grossière ;
 - en outre ce palier servait d'évacuation des personnes lors d'un éventuel incendie, via une trappe condamnée ;
 - une nouvelle coupole de désenfumage et d'accès à la toiture devrait plutôt y être placée ;
- Le puits de lumière de la cage d'escalier prévu dans les plans d'origine n'a jamais été réalisé comme tel et a été remplacé par une coupole fixe d'éclairage ; une coupole ouvrante (avec l'accord de la copropriété) a été placée dans la partie privative de l'appartement du 2^{ème} étage et servait occasionnellement d'accès en toiture (bien que privatif) et le projet présenté ne laisse plus aucune possibilité à la copropriété d'accéder au toit ;
- L'augmentation de la surface de l'appartement du 2^{ème} étage, suite à l'agrandissement de la terrasse, n'est pas reprise dans le formulaire de demande (annexe 1) ou alors est mal indiquée ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité la non-construction d'un volume en toiture ;
 - aménager une terrasse sur la toiture plate en extension du logement du dernier étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, titre I art.4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;
 - réaliser des travaux structurels ;
- 2) Considérant que le volume du lanterneau éclairant la cage d'escalier commune a été modifié et remplacé par un lanterneau situé dans le plan de la toiture ;
- 3) Considérant qu'un nouveau lanterneau a été placé dans le plan de la toiture afin d'éclairer la pièce centrale du logement ;
- 4) Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une terrasse en toiture en extension du logement via un nouveau lanterneau et un escalier escamotable ;
- 5) Considérant que la terrasse prend place sur l'entièreté de la toiture plate, que des garde-corps sont placés en bordure de façade avant et arrière ;
- 6) Considérant que le volume engendré par ces installations fixes déroge à la réglementation en vigueur au niveau de la façade arrière puisque le volume est hors gabarit admissible (il dépasse la construction voisine la plus profonde) ;
- 7) Considérant de plus que la terrasse ainsi aménagée génère des vues intrusives sur les parcelles voisines qu'il y a lieu de supprimer ;

- 8) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale sur les parties non accessibles participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- 9) Considérant que les garde-corps situés en façade avant sont visibles depuis l'espace public et dénaturent la façade existante, que le bien étant repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (irismonument) il y a lieu de ne pas modifier l'esthétique de la façade avant ;
- 10) Considérant dès lors que ce garde-corps devrait être reculé davantage de la façade afin de ne pas être visible depuis la rue ;
- 11) Considérant que les remarques invoquées lors de l'enquête publique relèvent de problèmes civils liés à l'exécution éventuelle du permis, que celui-ci est toujours délivré sous réserve du respect du code civil ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire l'emprise de la terrasse conformément au Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.4 et 6, dans le respect du Code Civil en matière de vues directes et indirectes sur les parcelles voisines et en minimisant la visibilité des garde-corps depuis la rue ;
- végétaliser le reste de la toiture plate non accessible.

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*