

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Max Roos, 50**OBJET :** dans un immeuble à appartements (4 unités), étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles et aménager une toiture plate en terrasse au 3^{ème} étage en partie arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 08/11/2021 au 22/11/2021**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 un immeuble à appartements (4 unités) :
 - étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles,
 - aménager une toiture plate en terrasse au 3^{ème} étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 septembre 1935 ;
3. Vu la situation licite du bâtiment, à savoir quatre unités de logements dans l'immeuble ;
4. Considérant que la présente demande concerne uniquement le 3^{ème} étage et les combles de cet immeuble ;
5. Considérant que la demande prévoit d'étendre le logement existant du 3^{ème} étage dans les combles et d'y aménager une chambre sur ce niveau ; que cet aménagement améliore ses qualités d'habitabilité et que les nouveaux locaux sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
6. Considérant qu'une partie de la cage d'escalier est privatisée pour ce nouveau duplex, afin de créer une entrée privative à partir du 3^{ème} étage, et que cet aménagement ne nuit pas aux unités inférieures ;
7. Considérant qu'un escalier en colimaçon est réalisé entre le 3^{ème} étage et les combles pour un accès privatif aisé entre ces deux niveaux ;
8. Considérant qu'une nouvelle terrasse est créée au 3^{ème} étage et s'étend partiellement sur la toiture plate de l'annexe située en partie arrière droite de la parcelle ; qu'elle offre au logement un espace extérieur mais que celle-ci est implantée au-delà des gabarits autorisables par le RRU ;
9. Considérant que son implantation s'arrête à la fin du corps de cheminée situé en partie droite (mitoyenne avec le n°48) et que cette construction limite les vues sur la parcelle voisine de droite ;
10. Considérant néanmoins que ce bien est proche d'un angle et que la terrasse génère des vues intrusives sur les façades arrière de l'îlot, les fenêtres des parcelles situées rue J. Van Camp n° 35 et 37 étant situées à moins de 10 m de la limite de de la terrasse ;
11. Considérant que l'accès à la nouvelle terrasse s'effectue en passant par la salle de bain du logement et que cet aménagement n'est pas idéal pour profiter au mieux de cet espace d'agrément ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- modifier les plans en supprimant l'aménagement de la terrasse.

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*