

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier, 226-228**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), installer une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage arrière du duplex supérieur**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 20/05/2022 au 03/06/2022

**ENQUETE :****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 bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), installer une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage arrière du duplex supérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 février 1926 en vue de "[construire] une maison" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 octobre 1930 en vue de "[couvrir une] cour" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 mars 1939 en vue de "transformer [l']immeuble (3 terrasses)" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 11 juin 2013 en vue d'"agrandir l'annexe existante du 1<sup>er</sup> étage de +/-1 m<sup>2</sup>" ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 19 août 2014 en vue de "modifier l'aspect architectural de la façade par le remplacement des vitrines et de la porte d'entrée du commerce et des châssis des étages et étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles" ;
8. Vu la confirmation du 23 mars 2016 attestant de l'existence d'un commerce et de trois logements ;
9. Considérant que la demande ne porte que sur le logement en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages de cet immeuble ;
10. Considérant que le projet vise à créer une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage arrière, au profit de ce logement 3 chambres ;
11. Considérant que la terrasse repose sur une structure métallique s'appuyant sur le mur mitoyen aveugle de la parcelle voisine au n° 6-8 de la rue Vandebussche;
12. Considérant que le volume généré par cette construction déroge en profondeur et en hauteur en termes de gabarits mitoyens ;
13. Considérant que cette terrasse se présente sous la forme d'une alcôve et bien qu'elle génère des vues sur l'intérieur d'îlot, ces vues donnent essentiellement sur des toitures plates ; que cet aménagement peut dès lors être autorisé ;
14. Considérant que la création de cette terrasse permet de bénéficier d'un espace extérieur, ce qui améliore le confort de ce logement ;
15. Considérant que le demandeur dispose d'un accord notarié pour une servitude de vues sur la parcelle au n° 222-224 de l'avenue Rogier ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

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)

*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,

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*