

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Square Prévost-Delaunay 115
<b>OBJET :</b>	aménager une terrasse sur une toiture plate au 3 <sup>ème</sup> étage et rehausser un mur mitoyen
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
	AUTRE : -
<b>REACTIONS :</b>	4

**La Commission entend :**

Le demandeur  
Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- cette terrasse a déjà été refusée par 2 fois ;
- le bruit généré par celle-ci est fort dommageable pour le voisinage, bruit qui sera amplifié surtout vu la hauteur (3<sup>ème</sup> étage) alors que le quartier est resté relativement calme ;
- des vues intrusives seront présentes chez les voisins et cela est inacceptable ;
- même si des parois sont prévues, cela constituerait une perte de luminosité pour les autres immeubles ; un rehaussement du mitoyen ira dans le même sens ;

- 1) Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur une toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage et rehausser un mur mitoyen
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 avril 1925 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1955 visant à transformer l'intérieur, ajouter des annexes et exhausser d'un étage en façade postérieure ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 14 janvier 2020, dont la demande initiale "diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser la toiture, modifier la façade avant et y créer une lucarne, déplacer un arbre à rue pour permettre l'ajout d'un garage, construire une annexe sur 4 niveaux avec recul au dernier étage pour y aménager une terrasse, ajouter un pare-vues, effectuer des travaux structurels intérieurs, installer une passerelle et un escalier intérieur", a été avisé défavorablement par la Commission de concertation en date du 3 mai 2018 ;
- 5) Considérant que la demande a été modifiée le 18 mai 2018, visant à rehausser la toiture et les façades, créer une lucarne en façade avant et arrière, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage gauche, aménager 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3), effectuer des travaux structurels intérieurs, installer un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée et aménager une terrasse sur un toit plat aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- 6) Considérant que la Commission de concertation du 27 septembre 2018 a rendu un avis favorable unanime aux conditions de :
  - ne pas rehausser la toiture et ne pas créer de lucarnes,
  - limiter le nombre de logements à deux,
  - ne pas faire de terrasses aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages,
  - conserver les volumes et espaces principaux intérieurs,
  - garder une porte d'entrée en bois,
  - conserver une cohérence en matière de revêtement de toiture,
- 7) Considérant que la demande a été modifiée une 2<sup>ème</sup> fois le 23 avril 2019, visant à rehausser la toiture et les façades, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage gauche, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), changer l'affectation des caves arrière en bureaux (2), effectuer des travaux structurels intérieurs, installer un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée et aménager une terrasse sur un toit plat au 2<sup>ème</sup> étage ;

- 8) Considérant que cette dernière version a été accordée le 14 janvier 2020 aux conditions de traiter la rehausse de la façade avant dans un matériau similaire à celui de l'encadrement des baies, et de soit supprimer le bureau, soit le rendre accessoire à l'un des deux logements ;
- 9) Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage, et que pour cela un mur est rehaussé en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus haut;
- 10) Considérant que le voisin de droite (n° 113) a obtenu un permis d'urbanisme le 11 février 2020 lui autorisant la rehausse du mur mitoyen ;
- 11) Considérant qu'ici le mur devra être rehaussé de 0,93m, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU, ce qui n'est pas souhaitable en ce que le volume surplombe déjà l'intérieur d'îlot ;
- 12) Considérant de plus que la terrasse permet des vues dans toutes les directions dans l'îlot et que cela implique des nuisances sur le voisinage ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:**

- Limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante;
- Végétaliser la toiture inaccessible.

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*