

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Docteur Dejase 27-29
OBJET : dans un immeuble à usage mixte (1 commerce avec consommation sur place, un entrepôt et 3 logements), régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment au 2^{ème} étage arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation
 AUTRE : -

ENQUETE : du 06/11/2020 au 20/11/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce avec consommation sur place, un entrepôt et 3 logements), régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment au 2^{ème} étage arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 9 mars 1993 visant à transformer et rehausser le bâtiment ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 16 décembre 2008 visant à changer l'utilisation d'un commerce (boulangerie) en boulangerie avec consommation sur place ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 1 octobre 2019 visant à dans un immeuble à usage mixte composé d'un bâtiment avant avec un commerce horeca et trois logements aux étages et un bâtiment arrière avec un entrepôt aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, mettre en conformité la modification du volume de la toiture à versant en toiture plate, le changement d'affectation du premier étage de l'entrepôt en un studio, les modifications structurelles et l'aménagement d'une terrasse entre les bâtiments avant et arrière accessible depuis le studio ;
- 5) Vu l'avertissement du 14 juin 2016 pour l'aménagement d'une terrasse de +/- 2m² sur la toiture plate de l'annexe située entre les bâtiments avant et arrière, par la pose de panneaux en bois et l'aménagement d'un logement non reconnu à l'étage de l'arrière-bâtiment, en lieu et place d'un espace attenant à l'entrepôt ;
- 6) Considérant que cette demande ne vise que la régularisation de l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate du bâtiment au deuxième étage arrière ;
- 7) Considérant qu'une passerelle a été ajoutée afin de faire le lien entre le logement du 2^{ème} étage et la toiture plate sur laquelle se trouve la terrasse et qu'elle déroge aux règlements en vigueur du fait qu'elle représente le profil mitoyen le plus haut (par rapport à l'annexe basse de l'immeuble n°79 de la rue W. Kuhn et le bâtiment arrière du n°31 de l'avenue Docteur Dejase) ;
- 8) Considérant que cette passerelle ne respecte pas le Code civil et génère des vues sur les logements voisins ;
- 9) Considérant que des parois vitrées d'une hauteur d'1.80m sont ajoutées des 3 côtés des limites mitoyennes afin d'éviter les vues intrusives vers les immeubles voisins ; qu'il s'agit d'une solution peu durable pour laquelle des accords et actes notariés sont nécessaires ;
- 10) Considérant de plus que la hauteur de ces pare-vues devrait atteindre 1.90m afin de respecter le Code civil ;
- 11) Considérant qu'un auvent de +/- 10m² prend place contre deux des murs mitoyens du côté droit ;
- 12) Considérant que la terrasse et la façade arrière se trouvent à distance réduite, ce qui ne permet pas d'avoir une intimité suffisante pour les logements faisant face ; que dès lors, vu les nombreuses nuisances qu'elles génèrent, l'aménagement de la terrasse et de sa passerelle ne sont pas autorisables ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*