

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Mimosas 56**OBJET :** dans un bâtiment comprenant trois logements, aménager une terrasse au troisième étage et rehausser un mur mitoyen**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE(S) : situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Fleurs »**ENQUETE :** du 26/02/2021 au 12/03/2021**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Le demandeur

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

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

- une grande terrasse à cet endroit causera une perte de vue et de luminosité ainsi que des nuisances sonores et olfactives vu que les occupants des immeubles voisins ont leur chambre à l'arrière ;
- la distance entre la fenêtre de l'une des chambres au 3<sup>ème</sup> étage du n° 58 et le mur mitoyen avec le n° 56 est de moins de 50 cm ;
- une telle demande, au profit d'une seule personne, aura un impact sur le bien-être de nombreux habitants alors qu'il faut préserver la qualité de vie caractéristique du quartier ;
- cette habitation possède déjà un jardin, bien plus adéquat qu'une terrasse sur un toit plat pour rencontrer une telle fonction ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements:
  - aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière en dérogation au RRU Titre I, art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) ;
  - rehausser le mur mitoyen de droite (225cm en profondeur par 200cm en hauteur) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 6 septembre 1951 en vue de "construire une maison d'habitation" ;
- 3) Vu la confirmation du 14 septembre 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
- 4) Considérant que la demande concerne uniquement le logement du troisième étage et ne modifie pas la façade avant ;
- 5) Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3<sup>ème</sup> étage, que celle-ci participe à la qualité du logement en ce qu'elle propose un espace extérieur;
- 6) Considérant que cette terrasse déroge à la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
- 7) Considérant que la demande vise aussi à rehausser le mur mitoyen de droite de 200 cm, de 225 cm en profondeur, afin de se conformer au code civil et que cette rehausse se fait dans les gabarits autorisables ;
- 8) Considérant cependant que le prolongement de ce mur serait préjudiciable pour le voisin de droite tant en terme de vues que d'ensoleillement ;
- 9) Considérant que de par sa position dominante, celle-ci génère des vues intrusives sur les propriétés voisines et qu'il y a lieu de limiter sa profondeur ;
- 10) Considérant néanmoins qu'une terrasse de plus petite dimension est possible, moyennant le respect du code civil ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- reculer le garde-corps de 60cm en profondeur à partir de la limite des façades arrière,
- ne pas rehausser le mitoyen de droite et proposer une terrasse qui soit conforme au code civil (recul de 1m90),
- aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée,
- poser des bacs à plantes hautes le long de la terrasse parallèlement au mitoyen droit.

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 (hauteur de la construction)

*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,*

Antoine REGNAULT de MAULMIN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*