

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Van Schoor, 34**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement), aménager une terrasse au 1er étage du bâtiment avant**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 28/01/2022 au 11/02/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** Les demandeurs**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (1 logement), aménager une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage du bâtiment avant, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art. 6 (hors gabarit en hauteur) ;
2. Vu l'autorisation du 30 juin 1894 visant à « construire un bâtiment » ;
3. Vu l'autorisation du 6 septembre 1894 visant à « construire un bâtiment de derrière » ;
4. Vu l'autorisation du 12 septembre 1901 visant à « exhausser l'annexe de [l]a maison » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1924 visant à « [effectuer des] modifications » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 2016 visant à « dans un immeuble de trois logements et atelier en fond de parcelle, aménager un logement supplémentaire sous les combles de l'immeuble principal et construire des lucarnes dans les versants de toiture avant et arrière, modifier les volumes annexes en façade arrière et aménager une terrasse au 2^{ème} étage, rehausser la façade avant de l'arrière bâtiment et y implanter deux logements » ; à conditions de : aménager un seul logement unifamilial dans l'ensemble du bâtiment arrière et ne pas réaliser l'extension au rez-de-chaussée ;
7. Vu la confirmation du 11 juin 2020 attestant de l'existence de 3 logements ;
8. Considérant que suite au permis d'urbanisme du 3 mai 2016, la situation licite du bien comprend 4 logements, en bâtiment avant, et un 1 logement en bâtiment arrière ;
9. Considérant que l'occupation de cette terrasse déroge au RRU car celle-ci est supérieure en hauteur par rapport au gabarit du voisin gauche, au n° 36 ;
10. Considérant que contrairement aux autres logements, celui-ci ne dispose pas d'un espace extérieur privatif et que l'aménagement de la toiture plate du volume au rez-de-chaussée vient répondre à ce besoin ;
11. Considérant que ce volume se situe en partie centrale, ce qui permet de maintenir un recul des deux côtés du mitoyen et le rend conforme au Code civil ;
12. Considérant que, de plus, cette terrasse reste à une distance suffisante du bâtiment arrière (12,5 m) ;
13. Considérant dès lors que la dérogation est acceptable et que la terrasse peut être autorisée ;
14. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut, autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlot, des toitures et des façades ;
15. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
16. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

AVIS FAVORABLE unanime

La dérogation suivante est accordée : 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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*