

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEUSE :**

LIEU : Avenue des Cerisiers, 57
OBJET : dans un bâtiment comprenant 6 logements, régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la totalité de la toiture plate au 5^{ème} étage, la réorganisation de l'espace intérieur et la réalisation de travaux structurels

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/02/2022 au 11/03/2022

REACTIONS : 1

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- l'aménagement de la terrasse du 57, étant plus haute que les habitations avoisinantes, donne une vue plongeante et nuisible, sur les jardins privatifs des voisins,
- en 2016, un permis d'urbanisme a été délivré au demandeur et il est demandé de vérifier la bonne exécution de ce projet surtout au niveau des vues ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 6 logements, régulariser :
 - l'aménagement d'une terrasse sur la totalité de la toiture plate au 5^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - l'aménagement d'une chambre non-conforme à l'étage supérieur du duplex, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond),
 - la réalisation de travaux structurels (trémie, escalier) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1933 visant à "construire une maison" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 30 janvier 2007, prorogé le 16 décembre 2008, visant à "aménager un appartement 2 chambres au 5^{ème} étage et dans les combles avec construction d'une lucarne en façade arrière" ;
4. Vu la confirmation du 8 septembre 2021 attestant de l'existence de 6 logements, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un logement,
 - aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement par étage,
 - aux 5^{ème} et 6^{ème} étages (combles) : un logement duplex ;
5. Vu la mise en demeure du 14 septembre 2021 portant sur :
 - l'aménagement en façade arrière d'une terrasse sur la totalité de la toiture plate et non sur une partie de celle-ci,
 - la création d'une trémie d'escalier à un autre endroit que celui prévu par les plans autorisés du permis référencé 2006/444,
 - l'aménagement d'une chambre à l'étage supérieur du duplex non-conforme en termes de hauteur sous plafond (2,10 m au lieu de 2,30 m) ;
6. Considérant que la demande ne porte que sur le duplex aux 5^{ème} étage et combles ;
7. Considérant que les espaces de vie sont disposés au 5^{ème} étage tandis que les espaces de nuit sont sous la toiture ;
8. Considérant que la nouvelle position de l'escalier délimite la zone de circulation et identifie les différents espaces tout en fluidifiant la circulation intérieure du duplex, ce qui en améliore le fonctionnement ;

9. Considérant que la chambre sous toiture déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car elle ne dispose pas de la hauteur sous plafond minimale de 2,30 m (2,10 m) ; que, cependant, elle jouit d'une surface agréable (16 m²) ainsi que d'un apport lumineux relativement conséquent (baie vitrée de +/- 5m²) et que, dès lors, la demande de dérogation peut être accordée ;
10. Considérant que la terrasse déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU mais que le placement de bacs à plantes permet de limiter des vues intrusives sur les propriétés voisines ;
11. Considérant que, dans l'ensemble, le logement tel que proposé présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur) ;
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur) ;
- dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) .

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*