

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Léon Mignon 47**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement dans les combles, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 03/06/2022 au 17/06/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité l'extension du logement dans les combles,
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 20 juin 1913 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 20 juin 1913 visant à « construire un étage » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 23 avril 2013 visant à « rassembler 2 appartements en un duplex (de 4 vers 3 logements), la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification des façades » ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 22 octobre 2013 visant à « étendre l'appartement du 3^{ème} étage dans les combles, rehausser l'immeuble en toiture en façade arrière, installer une terrasse sur le toit plat, démolir des balcons et des annexes et modifier l'aspect architectural de la façade avant », périmé suite au constat de la non mise en œuvre des travaux soumis à permis dans les temps (à savoir, la rehausse arrière et la terrasse) ;
- 6) Vu la confirmation du 17 janvier 2017 attestant de l'existence de 3 logements au sein de l'immeuble ;
- 7) Considérant que la demande ne concerne que les 2^{ème} et 3^{ème} étages ainsi que les combles ;
- 8) Considérant que la façade avant est exclue de la demande ;
- 9) Considérant que l'extension de l'appartement du 3^{ème} étage dans les combles, ainsi que la démolition des annexes et balcons arrière ont bien été réalisés, mais que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;
- 10) Considérant que la cage d'escalier commune a été privatisée au 2^{ème} étage pour l'accès au duplex ;
- 11) Considérant que le logement duplex présenté est conforme et qualitatif ;
- 12) Considérant que la lucarne est de gabarit conforme et améliore les qualités de vie de ce logement ;
- 13) Considérant que la terrasse et le gabarit engendré par les garde-corps est non conforme à la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur et profondeur les constructions mitoyennes ;
- 14) Considérant que le projet présenté est inchangé par rapport au permis d'urbanisme périmé du 22 octobre 2013 ;
- 15) Considérant cependant que la terrasse engendre des vues sur les parcelles voisines, non conformes au code civil, auquel il y a lieu de se conformer ;
- 16) Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des gardes corps métalliques particulièrement aux étages élevés ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter l'emprise de la terrasse conformément au Code civil : maintenir une distance de 190 cm avec les limites mitoyennes là où la hauteur des mitoyens existants est inférieure à 190 cm ou établir une servitude de vue par acte notarié ;
- placer des gardes corps métalliques sur le pourtour de la terrasse au 4^{ème} étage.

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 (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*