

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Louvain, 554**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 21 logements), aménager une terrasse de 16m² sur la toiture plate du 1^{er} étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : du 25/08/2022 au 08/09/2022**RÉACTIONS :** 1**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 :

- il est souhaitable de sécuriser la terrasse ;

Avis de la Commune de Schaerbeek (Mme V. Pierre et M. A. Belabbes)

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 21 logements), aménager une terrasse de 16m² sur la toiture plate du 1er étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme RRU (profondeur et hauteur) ;
2. Vu le permis de bâtir du 25 février 1966 visant à "construire un immeuble" ;
3. Vu le permis de bâtir du 3 juin 1986 visant à "implanter deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée (ex-garage), et réaliser des transformations intérieures" ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 15 décembre 2020 visant à "aménager une terrasse de 36,5m² sur la toiture plate du 1^{er} étage" ;
5. Vu la confirmation du 24 décembre 2021 attestant de l'existence d'un commerce et 21 logements ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
7. Considérant que la demande vise à étendre et aménager une terrasse au 1^{er} étage une surface de 16m² pour l'appartement de droite et que les parties inaccessibles de la toiture plate sont végétalisées (extensive) ;
8. Considérant que cet appartement dispose d'un espace extérieur d'une largeur de 0,80m sur une longueur de 4,82m et qu'il en va de même pour le logement de gauche ;
9. Considérant que cette configuration (balcons) est identique à l'ensemble des étages en façade arrière ;
10. Considérant que le muret du balcon est supprimé afin de prolonger la nouvelle terrasse et que cette intervention nuit au caractère et au dessin initial de la façade ;
11. Considérant que la terrasse aménagée déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
12. Considérant que celle-ci se trouve à une distance de 1,90m du mitoyen de droite au n°550 afin de respecter le Code civil en matière de vues ;
13. Considérant qu'un portillon est prévu afin d'accéder à la toiture plate en cas d'entretien ou de réparation et que cette intervention même ponctuelle génère des vues intrusives sur la parcelle voisine (n° 550) ;
14. Considérant que des bacs potagers en terre d'une hauteur de 50cm sont installés sur les pourtours de la terrasse et que cette proposition ne protège aucunement des vues sur les parcelles voisines ;
15. Considérant qu'un garde-corps ajouré d'une hauteur d'1m10 est placé au niveau de la coupole afin de laisser passer la lumière, que toutefois cela lui donne une vue plongeante vers le commerce ;

16. Considérant que la proposition utilise des matériaux assez disparates (bois, de bacs de terre, structure souple), ce qui n'apporte aucune plus-value en intérieur d'îlot ;
17. Considérant que la note explicative indique que la toiture plate située dans le prolongement de la terrasse sera verdurisée ; que cette verdurisation n'apparaît pas clairement sur les plans ;
18. Considérant la situation de la parcelle, proche de l'angle, et son extrême proximité avec les façades arrière des immeubles de l'avenue Milcamps et que l'aménagement de cette terrasse est source de nuisances tant sonores (caisse de résonance) et de vis-à-vis ;
19. Considérant au vu de ce qui précède que cette terrasse améliore certes le confort de l'appartement de droite, mais cela au détriment des parcelles voisines, de la composition de la façade, de sa structure et de son époque ;

AVIS DEFAVORABLE

Avis de Urban.brussels (Mme C. Badella) et Bruxelles Environnement (M. P. Servais)

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 21 logements), aménager une terrasse de 16m² sur la toiture plate du 1er étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme RRU (profondeur et hauteur) ;
2. Considérant que la terrasse aménagée déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
3. Considérant que celle-ci se trouve à une distance de 1,90m du mitoyen de droite par rapport au n°550 afin de respecter le Code civil en matière de vues ;
4. Considérant qu'un portillon est prévu afin d'accéder à la toiture plate en cas d'entretien ou de réparation, que ces interventions génèreront des vues intrusives sur la parcelle voisine (n° 550) mais que celles-ci seront ponctuelles ;
5. Considérant que des bacs potagers en terre d'une hauteur de 50cm sont installés sur les pourtours de la terrasse et que cette proposition ne protège aucunement des vues sur les parcelles voisines ;
6. Considérant que la note explicative indique que la toiture plate située dans le prolongement de la terrasse sera verdurisée ; que cette verdurisation n'apparaît pas clairement sur les plans ;
7. Considérant par ailleurs que cette terrasse est réalisée en intérieur d'îlot et que la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) impose d'améliorer les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ;
8. Considérant au vu de la situation de la parcelle, proche de l'angle et des façades arrière des immeubles de l'avenue Milcamps, que l'aménagement de cette terrasse est source de nuisances tant sonores (caisse de résonance) et de vis-à-vis ;
9. Considérant néanmoins que cette terrasse améliore le confort de l'appartement de droite et qu'afin de minimiser les nuisances de vues sur les parcelles voisines, la profondeur de celle-ci est limitée à 3m depuis la façade principale (ne dépassant pas la coupole) ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- végétaliser l'ensemble des parties inaccessibles

Abstention(s) :

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*