

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022 – REEXAMEN**DEMANDEUR :**

LIEU :	Square Eugène Plasky 92-94
OBJET :	dans un immeuble de bureaux, régulariser l'aménagement de terrasses sur une toiture plate au premier étage
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation, le long d'un espace structurant
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 30/09/2022 au 14/10/2022
REACTIONS :	1

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

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

- Une plainte a été formulée, énonçant que le projet d'aménagement de ces 2 terrasses en intérieur d'îlot ne serait pas conforme avec le PRAS (dans la mesure où ces terrasses n'améliorent pas les qualités végétales, minérales, esthétiques ou paysagères des intérieurs d'îlot et ne favorisent pas la création de surfaces de pleine terre) ;
- Il semblerait que les actes et travaux relatifs à ces terrasses en intérieur d'îlot ne seraient pas autorisés, en ce sens que les bureaux ne sont pas repris dans la liste des conditions réglementaires ;
- De plus, l'aménagement des terrasses porterait atteinte à l'intérieur d'îlot, en ce qu'il entraînerait des nuisances sonores conséquentes.
- Le respect des distances légales d'un 1m90 entre les limites mitoyennes ne serait pas suffisant dans la mesure où même si les vues sont limitées, les nuisances sonores générées quant à elles par ces terrasses ne seraient pas amoindries.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de bureaux, régulariser l'aménagement de terrasses sur une toiture plate au premier étage, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

HISTORIQUE

2. Vu le permis de bâtir du 30 avril 1965 visant à modifier le projet autorisé le 5 mars 1965 ;
3. Vu le permis de bâtir du 5 mars 1965 visant à construire un bâtiment de 8 étages (à appartements) ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 juin 2017 visant à "changer l'affectation d'une partie d'un immeuble de bureau avec conciergerie en un logement" mais que ce permis d'urbanisme a été périmé le 28 juillet 2020 car il n'a pas été mis en œuvre;
5. Vu le permis d'environnement du 25 novembre 2008 visant à exploiter un parking couvert de 18 emplacements valable jusqu'au 25/11/2023;
6. Vu la situation licite du bâtiment à savoir : un immeuble de bureaux avec une conciergerie et des parkings;
7. Vu le permis d'urbanisme du 23/03/2022 visant à : dans un immeuble de bureaux (avec conciergerie et parking), régulariser deux escaliers de secours;
8. Vu l'avis reporté de la Commission de Concertation du 27 octobre 2022;

PROJET

9. Considérant que le projet concerne uniquement la modification de la toiture plate au 1^{er} étage en terrasse;
10. Considérant que deux espaces, 1G et 1D, sont aménagés sur la toiture et sont attenantes à des espaces de bureaux ;
11. Considérant que ces aménagements améliorent les qualités de ces espaces de travail pour les occupants en leur offrant un espace d'agrément à l'extérieur;
12. Considérant que la terrasse 1G est située en retrait entre un escalier de secours et le mur mitoyen avec le n°108 de l'avenue du Diamant et que son implantation ne nuit pas à la privacité des parcelles voisines ;

13. Considérant cependant que la seconde implantation de terrasse (1D), bien qu'aménagée dans le respect du Code Civil, est située en partie arrière de la parcelle, en intérieur d'îlot, que lors de son utilisation, les usagers surplombent les jardins voisins et qu'elle génère des vues intrusives sur les façade arrière des parcelles voisines;
14. Considérant qu'afin de pouvoir accorder la création de la terrasse 1D tout en minimisant les vues plongeantes et obliques sur les parcelles voisines, il y a lieu de réduire la profondeur de celle-ci à la profondeur de l'escalier de secours (+/- 2m depuis la façade arrière) en créant des terrasses plus réduites de part et d'autre de l'escalier;
15. Considérant qu'aucun garde-corps ou verdurisation des zones non accessibles ne sont prévus dans le projet ;
16. Considérant qu'afin de délimiter clairement l'accessibilité de celles-ci, il y a lieu de placer des garde-corps;
17. Considérant que l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS nécessite une amélioration des qualités végétales lors de travaux effectués en intérieur d'îlot ;
18. Considérant que les éventuelles installations techniques qui seraient présentes en toiture ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire la profondeur de la terrasse 1D à la profondeur de l'escalier de secours (max. 2m depuis la façade arrière) ;
- placer des garde-corps fixes pour délimiter les terrasse 1G et 1D ;
- végétaliser les parties non accessibles de la toiture plate.

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 - hauteur)

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*