

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Joseph Coosemans, 14  
**OBJET :** dans un immeuble de deux logements, démolir et reconstruire une extension au demi-sous-sol arrière, aménager une terrasse sur sa toiture plate et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

**ENQUÊTE :** du 31/10/2022 au 14/11/2022

**RÉACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur

Les architectes

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements :
  - démolir et reconstruire une extension au demi-sous-sol arrière,
  - aménager une terrasse sur sa toiture plate, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier) ;
2. Vu l'autorisation du 24 mars 1903 visant à construire une maison ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1929 visant à transformer un étage ;
4. Vu l'avis du SIAMU du 3 octobre 2022 ;
5. Considérant qu'une annexe est démolie au demi-sous-sol arrière, qu'elle est reconstruite légèrement plus profonde et qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
6. Considérant que la rehausse n'est pas réalisée conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU qui prévoit une épaisseur d'une brique et demi sur l'épaisseur totale du mur mitoyen ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaliser la rehausse du mur mitoyen de gauche conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
8. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur sa toiture plate, et qu'elle déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (3,48m) le mitoyen le moins profond, sans qu'un retrait latéral de 3m ne soit effectué ;
9. Considérant que des bacs à plantes sont placés contre le mitoyen de gauche pour maintenir l'usager à distance de la limite mitoyenne ;
10. Considérant toutefois que ces bacs ne permettent pas de garantir une absence de vues vers le voisin de gauche en ce que la terrasse engendre un sentiment d'inconfort constant sur celui-ci ;
11. Considérant que le logement concerné, un triplex d'une chambre, bénéficie déjà du jardin ;
12. Considérant que l'ajout de l'annexe, dont la toiture plate avoisine les 18m<sup>2</sup>, doit permettre de compenser la perte de superficie de jardin qu'elle engendre ;
13. Considérant dès lors qu'afin de permettre un traitement des eaux pluviales in situ et de régler le problème de vues vers la parcelle voisine, il y a lieu de ne pas créer de terrasse accessible et de végétaliser la totalité de la nouvelle toiture plate ;
14. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
15. Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
16. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

17. Considérant qu'un escalier intérieur est installé sur le mitoyen droit pour permettre un accès intérieur du rez-de-jardin vers le rez-de-chaussée ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **À CONDITION DE :**

- réaliser la rehausse du mur mitoyen de gauche conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU,
- ne pas créer de terrasse accessible sur la nouvelle toiture plate,
- végétaliser la totalité de la nouvelle toiture plate.

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*