

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue de Potter, 8

**OBJET :**dans un immeuble de trois logements, placer une descente d'eau pluviale en façade avant et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage accessible depuis le 2<sup>ème</sup> étage**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 02/01/2023 au 16/01/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte :

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
  - placer une descente d'eau pluviale en façade avant, en dérogation à l'article 36 titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage accessible depuis le 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mars 1945 visant à « effectuer les travaux suivants à la propriété : 1°) transformer la façade principale ; 2°) ajouter des annexes ; 3°) exécuter des transformations intérieures » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 mars 1946 visant à « transformer la façade principale » ;
4. Vu le permis de bâtir du 25 juin 1985 visant à « ajouter un étage en toiture » ;
5. Vu la confirmation du 18 octobre 2018 attestant de l'existence de trois logements (un par étage) avec sous-sol accessoire aux logements ;

**DESCENTE D'EAU PLUVIALE (DEP) :**

6. Considérant que la descente placée en façade avant, en zinc, s'intègre aux caractéristiques architecturales de la façade et n'endommage aucun élément architectural de la construction ;
7. Considérant toutefois que, au vu des photos annexées au dossier, la pente de corniche se fait de gauche à droite avec l'amorce de la DEP se faisant du côté voisin droit alors que, sur les plans, la DEP est dessinée côté gauche ;
8. Considérant de plus que la DEP projetée doit pouvoir se reconnecter à une chambre de visite dans le sous-sol du bâtiment en question ; qu'il y a lieu, dès lors, d'avoir un plan de cave avec le plan d'égouttage pour valider de quel côté de la façade doit descendre la DEP ;
9. Considérant toutefois que les plans ne mentionnent pas de souche pluviale au droit de la DEP, en dérogation à l'article 36 du titre I du RCU ; qu'il n'est pas précisé le matériau de la souche pluviale mais qu'il y a lieu d'en prévoir une et de s'assurer que celle-ci soit résistante, sans déformation aux chocs et sur une hauteur d'un mètre minimum, conformément aux prescriptions applicables ;

**TERRASSE :**

10. Considérant que la demande vise également à aménager une terrasse sur la plate-forme de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
11. Considérant que l'emprise de celle-ci (garde-corps compris) déroge au volume prescrit par le RRU puisqu'elle est plus haute que le voisin de droite (n° 6), au-delà de 3 m de profondeur, mais que l'aménagement se fait dans le respect du Code civil en terme de vues sur les propriétés voisines et améliore le confort du logement existant ;
12. Considérant toutefois que la demande a été introduite sans le suivi d'un architecte ; que des questions de stabilité se posent, telles que le fait de savoir si la toiture a été dimensionnée pour reprendre les charges supplémentaires qu'une terrasse aménagée générerait ;

13. Considérant que la demande porte enfin sur la modification de la lucarne arrière, en supprimant une partie de la corniche existante et du mur jusqu'à la toiture plate, pour y placer un ensemble de portes-fenêtres ;
14. Considérant toutefois que, sur base des photos annexées au dossier, il y a une fenêtre existante donnant sur l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ; que les plans de cet étage sont lacunaires ; que la coupe du dossier ne mentionne pas cette fenêtre mais un plancher continu ; que le volume de l'annexe arrière n'a pas été réalisé conformément au permis de bâtir précédent ; que des travaux structurels s'avèreront nécessaires, qu'il y a lieu par conséquent de revoir le projet dans son ensemble avec l'assistance d'un architecte en ordre d'exercer ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée.

Abstention(s) : Néant

*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,*

William CHISHOLM, *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,*