**URB/2061 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la construction de l'appartement du 4ème étage, d'un cabanon technique sur le toit et d'une terrasse accessible pour l'entretien - In conformiteit brengen van de bouw van het appartement op de 4de verdieping, van een technische cabine op het dak en van een toegankelijk terras voor het onderhoud; Rue de Spa 82 ;  
introduite par Monsieur René Goossens, Rue de la Magnanerie 54 à 1180 Uccle.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur René Goossens, Rue de la Magnanerie 54 à 1180 Uccle visant à mettre en conformité la construction de l'appartement du 4ème étage, d'un cabanon technique sur le toit et d'une terrasse accessible pour l'entretien, situé rue de Spa 82 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 19/05/2021 portant les références T.**2016.0393**/4/APM/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 31/05/2021 au 14/06/2021 et que 0 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ;

Considérant que cette demande fait suite aux arrêtés du gouvernement du 05/10/2017 (Réf. NOVA 14/GOU/619016) et du 30/08/2019 (réf. NOVA 14/GOU\_PU/1710556);

Considérant que, par l’arrêté du 05/10/2017, le gouvernement a, en recours, refusé la construction d’un 5ème étage tout en accordant celle du 4ème étage moyennant le respect des conditions suivantes :

- Agrandir la baie éclairant le séjour/salle à manger de sorte que sa surface nette éclairante fasse au moins 1/5e de sa superficie de plancher

- Supprimer le cabanon et tous les aménagements présents sur la toiture plate afin de la maintenir libre de tout encombrement

Considérant que depuis lors des permis d’urbanisme ont été octroyés aux 2 immeubles mitoyens directs à savoir :

- un permis d’urbanisme URB/19998 (réf. NOVA PU/588648) a été accordé le 12/07/2016 pour réaménager les logements des 2ème et 3ème étages ainsi que modifier la toiture avec une augmentation de volume à l'arrière et créer des terrasses à l’immeuble sis rue de Spa, 80 ;

- un permis d’urbanisme URB/20345 ( réf. NOVA PU/702485 ) a été accordé le 21/05/2019 pour rénover et rehausser un bâtiment de 4 logements rue de Spa, 84 ;

Considérant que la baie éclairant le séjour/salle à manger (30,80m²) a été agrandie au maximum des possibilités et présente maintenant une surface éclairante de 5,75m² (léger déficit de 0,41m²) ;

Considérant que dans son avis, le SIAMU constate que l’échelle extérieure donnant sur la terrasse n’est pas conforme et présente plus de danger qu’elle n’offre de sécurité et que telle qu’elle figure au plan, celle-ci doit être condamnée ;

Considérant que la coupole en toiture se situe au-dessus de la trémie de l’ascenseur et permet de recevoir le dispositif élévateur de celui-ci ;

Considérant que les garde-corps latéraux de la terrasse sont placés sur la mitoyenneté et que dès lors elle n’est pas conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;

Considérant la présence d’une pergola et d’un cabanon sur la toiture, qu’il ne s’agit donc pas d’une toiture plate à entretenir mais bien d’une terrasse d’agrément et qu’il y a donc lieu d’éviter les vues sur les parcelles voisines ;

Considérant le manque d’information sur l’utilité du cabanon ;

Considérant que le volume du 4ème étage a été accordé par Arrêté du Gouvernement, que sa construction au-dessus de la corniche en façade avant l'apparente à un volume de toiture plutôt qu'à une rehausse; qu'il y a lieu de revoir le revêtement de façade en conséquence;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* placer un garde-corps vitré devant la baie ouvrante à l’arrière de l’appartement du 4ème étage
* condamner l’échelle extérieure ou proposer une nouvelle offrant toute la sécurité
* d’enlever les garde-corps existants tout autour de la toiture et de placer de nouveaux garde-corps en réduisant la terrasse accessible afin de respecter le Code Civil en matière de vues (à savoir ne pas dépasser le cabanon, avoir un recul de 3m par rapport à la façade avant et de 1,90 m par rapport aux autres mitoyens)
* verduriser le solde non accessible de la toiture
* réduire le cabanon à la taille de l'emprise de l'escalier
* revêtir la rehausse du 4ème étage en façade avant, au-dessus de la corniche d'un matériau de toiture