

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Goossens, 17 - 19**OBJET :** sur une parcelle comprenant 1 bâtiment à front de rue avec des annexes latérales à l'arrière côté gauche (10 logements) et un bâtiment arrière (4 logements), sur les annexes latérales arrière du bâtiment avant, modifier l'utilisation d'une toiture plate végétalisée (extensive) en terrasse et jardin potager**SITUATION :** AU PRAS : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

AUTRE(S) : le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale ;

ENQUÊTE : du 24/03/2023 au 07/04/2023**RÉACTIONS :** -**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment à front de rue avec des annexes latérales à l'arrière côté gauche (10 logements) et un bâtiment arrière (4 logements), sur les annexes latérales arrière du bâtiment avant : modifier l'affectation d'une toiture plate végétalisée (extensive) en terrasse et jardin potager ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis d'urbanisme du 11 décembre 2012 visant à « démolir et reconstruire un bâtiment (côté gauche) :

- modifier l'aspect de la façade avant du bâtiment de droite,
- changer l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en logements,
- augmenter le nombre de logements de 3 à 15,
- démolir et construire des volumes en intérieur d'îlot,
- aménager 15 emplacements de parking et des terrasses sur des toitures plates et abattre 6 arbres » ;

3. Vu le permis d'urbanisme du 27 juillet 2014 visant à « modifier le permis d'urbanisme du 11 décembre 2012 :

- supprimer 5 emplacements de stationnement et aménager un espace polyvalent à la place,
- augmenter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée du bâtiment central,
- construire un balcon à l'arrière du bâtiment avant au 1^{er} étage et un deuxième à l'arrière du 2^{ème} étage du bâtiment central,
- modifier une baie au 4^{ème} étage en façade avant,
- modifier des baies des façades situées à l'arrière,
- effectuer des transformations structurelles, sur une parcelle occupée par 3 immeubles comprenant au total 14 logements et 15 emplacements de stationnement » ;

4. Vu le permis d'urbanisme du 04 novembre 2014 visant à modifier la répartition de 2 logements situés dans le bâtiment central sur une parcelle occupée par 14 logements » ;

5. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 9 juin 2015 visant à « exploiter un parking de 10 places » ;

6. Vu la confirmation du 18 novembre 2014 attestant la situation licite du bien à savoir :

- une parcelle comprenant un bâtiment avant et une extension latérale arrière gauche attenante,
- au sous-sol : 10 emplacements de parking couverts et des locaux accessoires (locaux de stockage),
- au rez-de-chaussée: locaux accessoires aux logements (salle polyvalente, locaux de stockage),
- un bâtiment arrière (soit un total de 14 logements) ;

7. Vu les avertissements du 28 février 2018 et du 14 janvier 2019 portant sur :

- le constat d'arrêt des travaux et la non-réalisation de la végétalisation des toitures plates du bâtiment C,
- la non-conformité des aménagements des logements A1, A2 et C2,
- l'aménagement de deux logements en lieu et place d'un seul (C3) ;

TERRASSE :

8. Considérant que le projet vise à aménager la toiture plate de l'extension latérale du bâtiment avant en terrasse et jardin potager et que le volume proposé est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
9. Considérant toutefois que l'utilisation de bacs gabion comme garde-corps ne semble pas la solution la plus adaptée, qu'il convient de fixer un garde-corps de manière permanente tout le long de la terrasse et qu'il convient de respecter une hauteur de 1m20 minimum pour éviter tout risque de chute ;
10. Considérant que la serre située au fond de la terrasse est une structure légère et ne présente pas de nuisances particulières ;

HABITABILITÉ :

11. Considérant que l'accessibilité à la terrasse entraîne une nuisance visuelle pour le logement (appartement B4), qu'il est prévu de placer de la végétation à une certaine hauteur pour limiter cet impact ;
12. Considérant que l'utilisation de cette terrasse/jardin potager est prévu exclusivement pour les habitant·e·s de la parcelle, que l'espace commun proposé est qualitatif, qu'il se situe à une distance raisonnable pour ne pas créer de nuisances sonores ou des vues intrusives sur les bâtiments environnants ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- placer de manière permanente un garde-corps d'une hauteur minimum de 1m20 tout le long de la terrasse,

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,*

Luc SANCIAUME, *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,*