

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de Roodebeek 199

OBJET :dans un immeuble comprenant un logement et une activité productive, régulariser la couverture d'une cour, aménager une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de la nouvelle annexe et apporter des modifications à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 26/04/2021 au 10/05/2021

REACTIONS :

4

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

Régularisation de la couverture de cour (atelier) :

- une telle activité engendrera des nuisances sonores et olfactives dans un quartier entièrement résidentiel ;
- les deux coupoles d'aération se situent à proximité directe des fenêtres des habitations voisines et seront donc sources d'émanations toxiques au vu des produits chimiques utilisés ;
- quelle garantie quant à l'activité réellement exercée ?

Utilisation du toit plat comme terrasse :

- cet aménagement semble disproportionné dans ses dimensions, rendra les fenêtres du 1^{er} étage au n° 195 directement accessibles et générera des vues intrusives sur les terrasses/jardins voisins (perte d'intimité et de jouissance) ;
- les bacs plantés en guise d'écrans visuels ne sont pas convaincants, engendreraient une perte de luminosité pour certains voisins et ne constituent pas une solution pérenne ;
- contrairement à ce qui est indiqué, ce toit plat n'a pas été construit pour stabiliser le bâtiment ;
- une telle autorisation constituerait un précédent et inciterait chaque habitant du quartier à demander le même type de transformation ;

Autre :

- l'emplacement prévu en voirie n'est pas du tout adapté pour le chargement/déchargement car, en plus d'obstruer le passage des piétons sur le trottoir, il obligera les véhicules à se déporter sur la gauche dans une avenue utilisée par les bus de la STIB et où la circulation se fait à grande vitesse.
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un logement et une activité productive, régulariser la couverture d'une cour, aménager une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de la nouvelle annexe et apporter des modifications à la façade avant ;
 - 2) Vu le refus du permis d'urbanisme du 29 janvier 1997 visant à maintenir un panneau publicitaire ;
 - 3) Vu l'avertissement du 18 juillet 2019 pour la couverture de la cour extérieure au rez-de-chaussée en façade arrière ;
 - 4) Considérant que la présente demande revient à régulariser cette couverture de cour, à y aménager une terrasse et à apporter des modifications à la façade avant ;

- 5) Considérant que cette couverture de cour déroge aux art. 4 et 13 du titre I du RRU en ce que la parcelle est entièrement construite au rez-de-chaussée et qu'aucune zone de pleine terre n'existe donc sur la parcelle ;
- 6) Considérant de plus que le projet ne prévoit pas de citerne pour compenser cette perte de surface d'infiltration des eaux de ruissellement ;
- 7) Considérant que la terrasse aménagée sur cette toiture implique des vues droites intrusives vers la parcelle de gauche, en ce qu'au fond de la parcelle, le mur mitoyen ne dépasse le niveau de la terrasse que de 1,54m ;
- 8) Considérant que la façade avant déroge à l'art. 7 du titre I du RCU en ce que les éléments patrimoniaux de celle-ci sont en grande partie supprimés ;
- 9) Considérant que le plan de la situation de droit de la façade avant est erroné en ce qu'il représente les châssis sans cintrage, un caisson à volet au rez-de-chaussée et une porte en aluminium ;
- 10) Considérant en effet que l'immeuble fait partie d'un ensemble de style néoclassique avec le numéro 201, datant de la fin du XIXe siècle, et que les châssis de ce dernier suivent les linteaux en arcs surbaissés et sont en bois ;
- 11) Considérant que la porte d'origine ne pouvait pas être en aluminium et que ce matériau déprécie fortement les qualités esthétiques de la façade ;
- 12) Considérant que le plan de situation projetée indique que seul le châssis du rez-de-chaussée est prévu d'être remplacé, en PVC blanc sans respect du cintrage, et que le reste de la façade reste en situation irrégulière ;
- 13) Considérant que le matériau et la couleur ne correspond pas au reste de la façade de droit réelle et que cela crée un déséquilibre dans l'ensemble avec le voisin du 201 ;
- 14) Considérant qu'il serait préférable de proposer une façade avec des châssis d'une même couleur, en bois, respectant les cintrages, et qu'il en devra être de même pour la porte ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*