AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue François Bossaerts, 52

OBJET :dans un bâtiment comprenant 4 logements, supprimer des cheminées, augmenter le volume en toiture, rehausser la façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement du logement sous combles, aménager une terrasse au 4^{ème} étage en façade arrière et modifier la partie supérieure de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 21/10/2021 au 04/11/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- l'augmentation du volume en toiture ainsi que le rehaussement de la façade vont porter des ombres dommageables sur une des maisons aux alentours et ainsi diminuer la luminosité,
- la création d'une terrasse et d'une baie vitrée va créer des vis-à-vis importants,
- une demande d'expertise est sollicitée afin de démontrer l'intégrité du mur mitoyen car des dégâts auraient été occasionnés ; de même, un état des lieux avant et après les travaux est vivement recommandé (murs et toiture),
- l'évacuation des eaux de pluie du bien doit être faite par ses propres descentes ;

1. Considérant que le projet vise à ; dans un bâtiment comprenant 4 logements :

- supprimer des cheminées,
- augmenter le volume en toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture non-conforme),
- rehausser la façade arrière,
- effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvel escalier interne),
- revoir l'aménagement du logement sous combles,
- aménager une terrasse au 4^{ème} étage en façade arrière, à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible);
- modifier la partie supérieure de la façade avant par l'ajout d'une lucarne, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne non-conforme) ;

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 15 mars 1907 visant à « construire une maison » ;

3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 20 novembre 1934 visant à « bâtir des terrasses et WC » ;

4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 août 2015 visant à « construire une annexe vitrée au rez-de-chaussée » ;

5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir 4 logements (1 par étage) ;

GENERALITES

6. Considérant que la présente demande ne porte que sur le logement situé dans les combles ;

7. Considérant qu'un appartement 1 chambre en duplex (niv.+3 et +4) y est prévu, en lieu et place du logement une chambre existant uniquement au niv.+3 ;

DEMOLITION

8. Considérant que, sur base de la note explicative, il est mentionné que les cheminées inutiles sont démolies mais que les plans sont lacunaires à ce sujet ;

VOLUME

9. Considérant que le projet prévoit d'augmenter le volume en toiture et de rehausser la façade arrière ;
10. Considérant que ces modifications ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables, et ce au regard des constructions mitoyennes (alignement des trois toitures n° 50, 52 et 54) ;
11. Considérant qu'il en va de même pour la terrasse aménagée au 4^{ème} étage ;
12. Considérant que ces dérogations sont excessives et qu'elles ne sont pas justifiées ;
13. Considérant que seule la lucarne en façade avant s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

LOGEMENT

14. Considérant que le nombre de logements dans cet immeuble est inchangé ;
15. Considérant que le nouvel appartement 1 chambre dispose de vues directes et horizontales sur l'extérieur, grâce à la lucarne et aux modifications apportées à la façade arrière ;
16. Considérant cependant que cet appartement 1 chambre n'est envisageable qu'avec des volumes en dérogation au Titre I du RRU ;
17. Considérant, enfin, que la partie supérieure des combles devrait être maintenue en tant qu'« espace tampon » (espace protégeant le logement situé en-dessous de la surchauffe pendant l'été) et d'espace de rangement en interne ;

TERRASSE

18. Considérant que la terrasse de ce logement, en plus de déroger au titre I du RRU, contrevient également aux prescriptions du Code civil en matière de vues (vues intrusives sur la propriété voisine n° 50) car l'aménagement ne respecte pas le retrait d'1m90 par rapport au voisin de gauche ;
19. Considérant dès lors que la terrasse, telle que proposée, n'est pas acceptable ;

PARTIES COMMUNES

20. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol, qui est inchangé ;

FACADE AVANT

21. Considérant que la nouvelle lucarne ne participe pas à la composition de la façade avant ;
22. Considérant que la multiplicité des matériaux et des couleurs (aluminium noir pour la lucarne et PVC blanc pour les autres châssis) des menuiseries nuit à l'esthétique de la façade ;
23. Considérant que le revêtement de la lucarne est réalisé en bois ton blanc, tout comme la corniche ;
24. Considérant que les tuiles sont également remplacées (ton rouge) ;
25. Considérant, enfin, que la présente demande exclut le reste de la façade alors que cette dernière fait l'objet d'une mise en demeure ; que la façade avant devrait donc être traitée dans sa totalité ;
26. Considérant que le placement de panneaux solaires, tel que proposé, est dispensé de permis ;

CONCLUSION

27. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'un appartement 1 chambre n'est pas envisageable dans ces combles et qu'il y a lieu de maintenir la partie supérieure de ces combles en tant qu'espace tampon et de rangement.

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

Michaël BRIARD, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*