

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUSES :**

LIEU :	Rue Josse Impens, 129
OBJET :	dans un immeuble de 2 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3), l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 2 ^{ème} étage et les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (châssis, porte de garage et ferronneries)
SITUATION : AU PRAS :	zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE(S) :	-
ENQUETE :	du 19/11/2021 au 03/12/2021
REACTIONS :	2

La Commission entend :

La demandeuse
L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la terrasse sur le toit plat entravera l'intimité et engendrera des vues intrusives dans les pièces de vie des voisins ; une surface de 2m 20 de large sur 1m5 0 de profondeur serait plutôt envisageable,
 - des questionnements sont émis sur la pose d'une balustrade devant la partie vitrée, est-elle prévue contre cette partie vitrée ou au bord du muret ?
 - si c'est l'option du bord de la maçonnerie qui est retenue, la surélévation du toit va également cacher la vue des voisins et diminuer la luminosité et l'ensoleillement de ceux-ci ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements, régulariser :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (construction de lucarne),
 - l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3), en dérogation aux art. 3 (superficie séjour) et 17 (local pour véhicules deux-roues et poussettes) du Titre II du RRU à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux-roues et poussettes),
 - l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage,
 - les modifications de l'aspect architectural en façade avant (châssis, porte de garage et ferronneries), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir du 29 mai 1914 visant à « construire une maison » ;
 3. Vu le permis de bâtir du 7 décembre 1973 visant à « transformer les caves en garage pour voiture » ;
 4. Vu le permis d'urbanisme du 26 février 2015 visant à « aménager 3 logements dans une maison unifamiliale, rehausser la façade arrière et modifier l'aspect esthétique de la façade », délivré à condition de ne faire que 2 logements et de ne pas réaliser de terrasse au 2^{ème} étage ;
 5. Vu le procès-verbal du 22 février 2016 portant sur :
 - la modification du nombre de logements,
 - la construction d'un auvent,
 - la non position d'un garde-corps aux fenêtres empêchant l'accès à la toiture plate au +2,
 - le remplacement des châssis d'origine sans respect du matériau et des divisions,
 - le placement d'une porte de garage non conforme au permis d'urbanisme de 1973 ;
 6. Vu l'art. 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'art.300 du CoBAT ;
 7. Considérant que le placement d'une lucarne en façade arrière déroge à la réglementation en vigueur du fait que sa hauteur dépasse les 2 m autorisés et que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade; que ce nouveau volume est imposant et préjudiciable à l'éclairage naturel des parcelles voisines, ce qui n'est pas souhaitable ;

8. Considérant que l'auvent non couvert par permis d'urbanisme est retiré ;
9. Considérant que la demande, telle que proposée, est la même que celle liée au permis de 2015, délivré à condition de ne pas réaliser le 3^{ème} logement ;
10. Considérant que le projet propose la répartition suivante :
 - sous-cave et sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (69 m²),
 - 1^{er} étage : un logement 1 chambre (69 m²),
 - 2^{ème} étage + combles : un logement (studio de 52 m²) avec terrasse ;
11. Considérant que la superficie habitable de l'immeuble, à savoir à l'origine une maison unifamiliale, est inférieure à 250 m² ;
12. Considérant que l'ajout d'un logement à locaux habitables non différenciés (studio) surdensifie l'occupation de cet immeuble, ce qui n'est pas souhaitable ;
13. Considérant que le séjour du studio déroge au RRU en termes de superficie minimale ;
14. Considérant que la terrasse projetée sur la toiture plate au 2^{ème} étage génère des vues intrusives sur les parcelles voisines au vu de sa situation, proche de l'angle de l'îlot, et de la proximité des immeubles voisins ;
15. Considérant que des fenêtres de toit sont prévues pour améliorer l'éclairage des combles ;
16. Considérant que local réservé aux vélos et poussettes a été installé à l'arrière du sous-sol ; que l'accès à ce local n'est pas aisé et que, par conséquent, cet espace est non-conforme aux règlements en vigueur ;
17. Considérant qu'il est regrettable que la zone de cours et jardins ne soit accessible que depuis le local commun réservé aux vélos et poussettes ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble et n'offre pas de mixité en termes de variété de logements ; que cette proposition avait déjà été refusée et qu'aucun élément ne justifie que la présente demande puisse cette fois être accordée ;
19. Considérant que les proportions, divisions et matériau des châssis ont été modifiés ; que la modification des proportions et divisions s'accordent avec l'ensemble de la façade mais que le matériau d'origine doit être respecté ;
20. Considérant que la nouvelle porte de garage sectionnelle, en PVC, ne s'accorde pas avec la façade ;
21. Considérant que les ferronneries doivent être maintenues dans leur aspect d'origine ;
22. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dès réception de la notification de la décision et de les achever au plus tard dans les 12 mois de la notification de la décision ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*