

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**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 :

-

ENQUÊTE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

3

La Commission entend :

Les demandeurs

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 :

En ce qui concerne l'utilisation du toit plat comme terrasse :

- la demande de permis pour l'aménagement de la terrasse était déjà défavorable en 2021, montrant visiblement que celle-ci a été aménagée de manière illégale ;
- cet aménagement semble être disproportionné dans ses dimensions, ne respectant pas les distanciations légales, les servitudes, générant des vues intrusives sur les terrasses/jardins voisins (perte d'intimité et de jouissance) ;
- les bacs plantés en guise d'écrans visuels ne seraient pas convaincants, ils généreraient une perte de luminosité pour certains voisins. Cette solution ne serait donc pas pérenne. Il est toutefois préconisé d'instaurer des garde-corps pour garantir la sécurité des personnes ;
- la régularisation de la toiture plate, telle que mentionnée dans l'avertissement de 2019, rappelle que le but ne consistait pas à y aménager une terrasse offrant des vues directes sur tout le voisinage.
- contrairement à ce qui est indiqué, ce toit plat n'a pas été construit pour stabiliser le bâtiment ;
- autoriser une telle terrasse, inciterait probablement plusieurs habitants du quartier à demander le même type de transformation ;
- il est rappelé que la réglementation du PRAS, pour l'affectation des intérieurs d'ilots, préconise un endroit végétalisé, minéralisé, doté de système d'infiltration, qui semblerait absent dans ce cas de figure ;
- la propriétaire du penthouse du 2^{ème} étage au n°195, verrait son bien se dévaloriser par l'aménagement de cette terrasse.

En ce qui concerne la régularisation de la couverture de la cour (atelier) :

- le développement de cette activité productive engendrerait des nuisances sonores et olfactives dans un quartier entièrement résidentiel ;
- les deux coupoles d'aération se situant à proximité directe des fenêtres des habitations voisines seraient probablement source d'émanations toxiques au vu des produits chimiques utilisés ;
- il semblerait que l'avenue en question est déjà fortement fréquentée, l'ajout d'un atelier susciterait davantage de nombreux inconvénients tels que le chargement/déchargement, des vas et viens de clients potentiels, un manque de places de parkings, etc.

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale déposée le 17 septembre 2020, visant 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,
- apporter des modifications à la façade avant ;

2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 20 mai 2021 ;
3. Considérant que les remarques de la Commission de concertation étaient les suivantes :
 - la couverture totale de la zone de cour et jardin dérogeait aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU et aucune compensation pour l'infiltration des eaux n'étaient proposées,
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate de cette couverture engendrait des vues intrusives vers la parcelle de gauche,
 - la façade avant présentait des châssis et une porte peu respectueux du style architectural d'origine ;
4. Considérant que le demandeur a émis le souhait de déposer des plans modificatifs en vertu de l'art. 126 du CoBAT en date du 3 juin 2021 ;
5. Considérant que les plans modifiés ont été envoyés en date du 2 décembre 2021 et réceptionnés en date du 16 décembre 2021 ;
6. Considérant que la plupart des remarques émises lors de la Commission de concertation ne sont pas prises en compte dans la demande modifiée ;
7. Considérant en effet que la couverture de cour reste présente en intégralité, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU ; qu'en outre, elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot (prescriptions générale 0.6. du PRAS) ;
8. Considérant que des bacs de réserve d'eau de pluie sont prévus à plusieurs endroits de la toiture plate pour pallier à l'imperméabilisation de la parcelle ;
9. Considérant toutefois que cette nouvelle toiture déroge à l'art. 9 du titre I du RCU en ce qu'elle dépasse 20m² (30m²) et qu'elle n'est pas aménagée en toiture végétalisée ;
10. Considérant de plus que l'activité productive du rez-de-chaussée est étendue sous cette couverture de cour d'environ 30m² ;
11. Considérant que le projet n'est pas conforme à la prescription particulière 2.5. du PRAS relative à la zone d'habitation et la prescription générale 0.6. du PRAS ;
12. Considérant toutefois que le respect des conditions de la prescription générale 0.9. du PRAS permettrait le cas échéant d'autoriser l'extension d'activité productive en zone d'habitation ;
13. Considérant que la terrasse implique à nouveau des vues droites intrusives vers la parcelle de gauche ;
14. Considérant que les châssis et la porte sont remplacés ;
15. Considérant que la distance avec la parcelle de gauche est extrêmement réduite (0,80m) et ne permet pas, au vu de la hauteur du mur mitoyen (1,54m), de garantir la tranquillité du voisinage ;
16. Considérant que l'utilisation disparate de matériaux divers (PVC, aluminium), ne respectant ni les cintrages ni l'unité de couleur au sein de la façade, ni même la cohérence au sein de l'enfilade formée par les numéros 199 et 201 déprécie fortement la qualité architecturale de l'ensemble et déroge à l'art. 7 du titre I du RCU ;
17. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée, et que le châssis proposé ne respecte ni la division d'origine, ni le cintrage, ni le matériau ;
18. Considérant que, si la suppression du caisson à volet et la modification de la hauteur de la traverse d'imposte ne pose pas de problème particulier, il en est autrement pour le non-respect du cintrage et l'utilisation du PVC ;
19. Considérant, dès lors, qu'il serait préférable de remplacer le châssis du rez-de-chaussée par un modèle en bois respectant le cintrage du linteau en arc surbaissé ;
20. Considérant que le châssis du sous-sol est dans un état de délabrement avancé, ce qui déroge à l'art. 3 du titre I du RCU, et qu'il serait préférable dès lors de l'entretenir ou de le remplacer par du bois également ;
21. Considérant que la porte a été remplacée par un modèle en aluminium très peu cohérent dans cette façade néoclassique de la fin du XIXe siècle, et qu'il serait préférable dès lors de proposer un modèle en bois reprenant les divisions existantes ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*