

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Rubens, 75

OBJET :dans un immeuble de cinq logements (et quatre emplacements de parking), construire des annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, aménager une terrasse au 1^{er} étage, construire deux balcons au 2^{ème} étage et réaménager la terrasse du 3^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Pour la demandeuse

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 :

au niveau de la terrasse du 1^{er} étage

- des inquiétudes sont émises quant au réaménagement de la toiture en terrasse ainsi que sur l'entreposage d'objets sur celle-ci ;
- il est demandé de préserver la coupole présente sur la toiture qui est une source de lumière naturelle pour le garage et que l'accès à celui-ci ne soit pas bloqué durant les travaux ;

au niveau des annexes arrière

- l'extension du mur arrière porte préjudice à la maison voisine car celle-ci créerait une perte de vue du paysage naturel et verdurisé environnant ;
- le mur prévu est directement situé sous l'angle sud-est par lequel la luminosité naturelle passe, c'est pourquoi la construction d'un tel mur obstruerait l'arrivée de ces rayons et réduirait la qualité de vie des habitants ;
- le projet tel que prévu pourrait créer un vis-à-vis ainsi qu'une intrusion au niveau des vues directement chez les voisins à proximité ;
- il est demandé qu'il y ait un alignement de la façade arrière de telle sorte que les voisins puissent jouir de leur bien de la même manière qu'actuellement ;

au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage

- un des plans semble présenter une incohérence au niveau de la toiture à construire ;
- le projet inclut la démolition du balcon du troisième étage afin d'être remplacé par une toiture plate ;
- des craintes sont émises sur la surface du toit qui sera d'un niveau sensiblement plus élevé que le balcon existant car une élévation du niveau de ce toit entraînerait un risque d'inondations dans l'appartement situé à ce niveau ;
- les demandeurs doivent reconstruire une surface de toit au moins équivalente et dans les mêmes conditions que le balcon existant, remplacer le placard existant par un placard équivalent, placer une balustrade aux normes de sécurité et garantir le choix d'une société agréée pour les travaux ;
- cette terrasse est inacceptable d'un point de vue sécuritaire et de la protection de la propriété privée ;
- la création d'une plateforme favoriserait un accès direct à la maison voisine située au 75 de la rue Rubens, c'est pourquoi il est préconisé qu'une séparation en dur soit construite empêchant tout accès du toit verdurisé vers le toit voisin ;

de manière générale

- les biens avoisinants risquent de perdre de la valeur ;

- il est demandé de garantir et de maintenir la bonne qualité de vie dans les habitations avoisinantes ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de cinq logements :
 - construire des annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I et à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - construire deux balcons au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - réaménager la terrasse du 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU ;

PREAMBULE :

2. Vu le permis de bâtir du 24 octobre 1969 visant à « reconstruire un immeuble à appartements » ;
3. Vu la confirmation du 20 septembre 2016 attestant de l'existence de locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage-parking) au rez-de-chaussée et cinq logements aux étages (un par niveau) ;
4. Considérant que la présente demande concerne uniquement les logements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

VOLUME :

5. Considérant que la demande vise à construire des annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages (13,53 m² par niveau) et que ce nouveau volume dispose d'une isolation thermique extérieure (14 cm d'épaisseur) ;
6. Considérant que ce volume est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car il dépasse la construction voisine la plus profonde de plus de 2 m ; que cet aspect porte préjudice aux constructions voisines et que, dès lors, les dérogations ne peuvent pas être accordées ;
7. Considérant que son implantation génère des espaces résiduels (retrait de 0,62 m par rapport à la limite du mitoyen droit) ;

LOGEMENTS :

8. Considérant que la majeure partie du nouveau volume est aménagée comme une chambre additionnelle pour les logements des niveaux concernés et que la partie résiduelle est utilisée afin d'augmenter la superficie de la chambre existante ;
9. Considérant toutefois que l'implantation du volume ne permet pas un bon aménagement interne pour cette nouvelle chambre et que celle-ci donne directement sur les cuisines existantes, ce qui n'améliore pas les conditions d'habitabilité des logements ;
10. Considérant que les modifications apportées aux chambres existantes altèrent fortement leur éclairage naturel, ce qui n'est pas acceptable ;

TERRASSES ET BALCONS :

11. Considérant que le projet prévoit également le réaménagement des espaces extérieurs des trois logements visés ;
12. Considérant, en ce qui concerne le logement du 1^{er} étage, qu'une terrasse attenante à la nouvelle chambre est prévue avec des bacs à plantes mais qu'un de ces derniers est placé devant la baie ; que cela nuit à son éclairage naturel et que cet aménagement n'est donc pas autorisable ;
13. Considérant qu'il semblerait que la chambre existante possède également un accès extérieur et que cela n'est pas conforme au Code civil ;
14. Considérant également que les bacs à plantes projetés provoquent des vues droites sur le terrain voisin de gauche et que ceux-ci ne sont pas conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur (hors gabarit) ;
15. Considérant qu'aucune barrière frontale séparant les espaces extérieurs et la toiture plate non-accessible n'est prévue et que des bacs à plantes sont placés sur un espace théoriquement non-accessible (côté droit), ce qui n'est pas cohérent ;
16. Considérant, en ce qui concerne le logement du 2^{ème} étage, qu'un balcon attenant à la nouvelle chambre est prévu mais que ceci n'est conforme ni au Code civil ni aux prescriptions urbanistiques en vigueur (hors gabarit) ;
17. Considérant que, bien que le balcon projeté attenant à la chambre existante soit conforme aux normes actuelles, il n'est pas qualitatif (de petites dimensions [1,67 m²]), enclave l'espace du niveau inférieur et nuit à sa luminosité ; que cela n'est pas souhaitable ;
18. Considérant que la terrasse projetée pour le logement du 3^{ème} étage n'est pas aménagée conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'au surplus un des bacs à plantes aménagé est placé devant la baie de la chambre existante, ce qui nuit à sa luminosité ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet présente des dérogations de volumétrie trop importantes et non justifiables et que, dès lors, elles ne peuvent pas être accordées ;

FACADE :

20. Considérant qu'au vu des photos fournies, des modifications ont été apportées en façade avant (ex. porte de garage) mais que celles-ci ne sont pas concernées par la présente demande bien qu'elles aient soient représentées dans les plans introduits ; qu'elles devront en conséquence faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

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,*

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,*