

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Josse Impens, 129

OBJET :

Dans un immeuble de 2 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage et les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (porte de garage et ferronneries) et revoir l'aménagement des logements et des espaces communs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

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 :

- il semblerait que la demande de dérogation actuelle est similaire à celles de 2014 et 2021 pour lesquelles, la création de la terrasse statuait sur un avis défavorable ;
- en effet, il apparaît que l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage reste problématique quant au fait de créer un vis-à-vis direct, une vue plongeante et intrusive sur les logements des n°32 et 36 de l'avenue Jan Stobbaerts.

1. Considérant que le projet vise à dans un immeuble de 2 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage et les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (porte de garage et ferronneries) et revoir l'aménagement des logements et des espaces communs

PRÉAMBULE:

2. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 27 novembre 2020 visant à « 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) » ;
3. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 16 décembre 2021 sur cette demande ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 21 juin 2022 (et corrigés en date du 28 octobre 2022), en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de 2 logements :
 - régulariser :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 (lucarnes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (châssis, porte de garage et ferronneries) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme,
 - revoir l'aménagement des logements et des espaces communs ;

VOLUMÉTRIE :

6. Considérant que la demande modifiée maintient l'ajout d'une lucarne dont la largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'une lucarne conforme a été acceptée dans le permis délivré en 2015 et que rien ne justifie une dérogation qui préjudice les parcelles voisines ;

7. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage est maintenue également ; qu'elle déroge aux prescriptions en vigueur en terme de volumétrie et qu'elle génère des vues intrusives sur les parcelles voisines, ce qui n'est pas souhaitable ;
8. Considérant que l'auvent (non couvert par permis d'urbanisme) est retiré ;

LOGEMENT :

9. Considérant que le projet modifié maintient le nombre de logements autorisés ainsi que sa répartition ;
10. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la fonctionnalité du local arrière gauche au sous-sol, mais qu'il ne possède pas l'éclairage naturel suffisant pour qu'il soit considéré comme un local habitable ;
11. Considérant que des fenêtres de toit sont prévues pour améliorer l'éclairage des combles ;
12. Considérant toutefois que les plans sont lacunaires quant à la circulation entre le 2^{ème} étage et les combles ;
13. Considérant que le logement duplex (du 1^{er} et 2^{ème} étage) est fort cloisonné au 2^{ème} étage et cet aspect nuit au cheminement des occupants ;

FAÇADE :

14. Considérant que la nouvelle porte de garage sectionnelle, en PVC, ne s'accorde pas avec la façade ;
15. Considérant que les ferronneries doivent être maintenues dans leur aspect d'origine ;

CONCLUSION :

16. Considérant que les modifications apportées n'ont pas affecté de manière significative le projet initial ; que le projet n'améliore pas les caractéristiques urbanistiques, patrimoniales et d'habitabilité de l'immeuble ; que la proposition avait déjà été refusée et qu'aucun élément récent ne justifie que la présente demande puisse cette fois être accordée ;
17. 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 DÉFAVORABLE 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,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*