

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de l'Emeraude 57**OBJET :** dans un immeuble comprenant 2 logements, rehausser le bâtiment de deux étages (R+4), construire une annexe sur deux niveaux, modifier les façades avant et arrière, aménager trois terrasses (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages), aménager quatre logements supplémentaires (passer de 2 vers 6 unités) et effectuer des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 05/02/2020 au 19/02/2020**REACTIONS :** 15**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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 :

- le projet rompt significativement avec la hauteur moyenne des sept maisons voisines et leur unité esthétique n'est pas respectée ;
- cette rehausse aura un impact négatif en termes de luminosité, d'ensoleillement, de perspective visuelle et de valeur financière pour les habitations voisines ;
- s'il est autorisé, ce projet créera un précédent qui permettra alors d'autres rehausses de bâtiments dans le futur ;
- le trafic automobile et les difficultés de stationnement dans la rue seront encore renforcés avec l'arrivée de nouveaux habitants ;
- les terrasses prévues rompront le calme qui prévaut actuellement en intérieur d'îlot ;
- les images 3D minimisent l'impact visuel de l'extension prévue, tant du côté jardin que du côté rue ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements :
 - a. rehausser le bâtiment de deux étages (R+4) en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - b. construire une annexe sur deux niveaux en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
 - c. modifier les façades avant et arrière ;
 - d. aménager trois terrasses (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages) dont celle au 4^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - e. aménager quatre logements supplémentaires (passer de 2 vers 6 unités) ;
 - f. effectuer des travaux structurels intérieurs ;
2. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 22 mars 1957 visant à "construire un immeuble à deux étages" ;
3. Vu la confirmation du 14 mars 2017 attestant de l'existence d'un logement ;
4. Considérant que les 6 logements se répartissent de la manière suivante :
 - a. au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage arrière : un triplex 3 chambres + un jardin ;
 - b. au 1^{er} étage avant : un appartement 1 chambre ;
 - c. au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres + une terrasse de +/-8m² ;
 - d. au 3^{ème} étage avant : un studio ;
 - e. au 3^{ème} étage arrière : un appartement 1 chambre + une terrasse de +/-2m² ;
 - f. au 4^{ème} étage : un appartement 1 chambre + une terrasse de +/-11m² ;

5. Considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble de 2 niveaux ; un premier dans la continuité de la façade existante et un second s'apparentant à un complexe de toiture ;
6. Considérant que la rehausse en toiture est supérieure au gabarit voisin le plus élevée (n°59) et qu'à ce titre, elle déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
7. Considérant que l'immeuble s'implante dans une enfilade de cinq maisons de gabarit R+ 2 ;
8. Considérant que la rehausse proposée rompt cette enfilade cohérente et qu'il y a lieu de conserver le niveau de corniche ;
9. Considérant que la façade avant est composée de manière symétrique ce qui participe au caractère spécifique de la maison ;
10. Considérant que la nouvelle façade proposée ne respecte pas ce caractère particulier ;
11. Considérant qu'il y a lieu de garder ces qualités architecturales en respectant la symétrie de la façade avant ;
12. Considérant que ce débordement est trop important et qu'il marque une rupture avec les maisons unifamiliales en partie droite ;
13. Considérant que cet immeuble est la parcelle construite la plus profonde et que dès lors, tout prolongement de celui-ci déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
14. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse en profondeur les gabarits voisins mais ne nécessite pas de rehausse de mitoyens car celle-ci prend place sur l'ancienne terrasse ; que ce n'est pas le cas de l'extension au 1er étage et de la terrasse au 2^{ème} étage qui, crée des vues sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;
15. Considérant que l'ancien duplex déployé au rez-de-chaussée et 1er étage disposait d'une belle superficie ; que sa division en deux crée des logements mono-orientés ;
16. Considérant que la création d'une buanderie accessible depuis le triplex arrière réduit l'espace alloué au stockage pour une partie des caves du sous-sol ;
17. Considérant que la division du plateau au 1^{er} étage entraîne une densification non justifiée ; que vu la superficie généreuse de ce plateau, l'extension vers le sous-sol n'est pas nécessaire et par la même occasion les nouveaux escaliers ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le logement duplex et de ne pas réaliser d'annexe au 1er étage ;
19. Considérant que le reste du projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
20. Considérant que la terrasse au 4^{ème} étage propose des vues intrusives sur les propriétés voisines de par sa position dominante ;
21. Considérant qu'un système de rangement de vélos vertical n'est pas préconisé ; que les dimensions du local vélos/poussettes ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements ;
22. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
23. Considérant que le placement d'une toiture végétale sur la toiture serait un plus pour la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale ;
24. Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
25. Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio ;
26. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition tel que présentée densifie fortement l'occupation de cette parcelle, que les débordements tant en hauteur que profondeur sont trop importantes, ce qui crée une rupture avec les gabarits voisins ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*

Frédéric NIMAL, *Président,*