

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue du Diamant 53

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe sur 2 niveaux, démolir les lucarnes existantes pour reconstruire une lucarne en façade avant et une seconde en façade arrière, aménager une terrasse aux 2ème et 3ème étages, réunir le logement du rez-de-chaussée et celui du 1er étage (2 unités au lieu de 3), étendre le logement du 2ème étage dans les combles et installer une descente d'eau pluviale en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 20/02/2020 au 05/03/2020

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

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 :

- les aménagements prévus aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages vont engendrer des vues directes chez le voisin, ne respectant pas les règles du code civil et donc vont toucher à leur intimité ;
- la liaison prévue entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage empêcherait également le voisin de construire dans le futur une terrasse au 1^{er} étage ;
- la potentielle terrasse impliquera aussi des vues directes dans le jardin voisin ;
- en outre, le projet de nouvel immeuble rue Victor Hugo à l'arrière des numéros 51 et 53 ne semble pas a priori un incitant à l'implantation de terrasses en vis-à-vis, celles-ci se feraient quasiment face ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :

- construire une annexe sur 2 niveaux ;
- démolir les lucarnes existantes pour reconstruire une lucarne en façade avant en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
- construire une lucarne/rehausse en façade arrière ;
- aménager une terrasse sur un toit plat aux 2ème et 3ème étages dont celle au 3ème en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit) ;
- réunir le logement du rez-de-chaussée et celui du 1er étage (2 unités au lieu de 3) ;
- étendre le logement du 2ème étage dans les combles ;
- installer une descente d'eau pluviale en façade avant ;

2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1935 en vue de " construire une maison " ;

3) Considérant que la réunion des appartements du rez-de-chaussée et celui du 1er étage permet de dédensifier l'immeuble et d'aménager un grand logement ayant la jouissance du jardin ;

4) Considérant que les portes existantes sont maintenues et qu'il y a lieu de respecter l'avis du service incendie dans le cadre du compartimentage des logements ;

5) Considérant que l'annexe en partie droite abrite la circulation verticale nécessaire au rassemblement des 2 étages ; que celle-ci ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

6) Considérant que la cage d'escalier commune ne sert plus à desservir le 1er étage, elle ne peut être comprise comme zone de circulation à ce duplex ; que l'accès aux chambres avant et arrière doit se faire alors via la salle

de bain et par le passage dans la chambre en partie centrale, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

- 7) Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre en partie centrale et de faire un accès depuis le nouvel escalier directement dans cette pièce et sans devoir passer par la salle de bain ;
- 8) Considérant que la terrasse au 2ème étage nécessite une légère rehausse du mitoyen droit sans que cela ne porte atteinte au voisin direct ;
- 9) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 3ème étage porte pas atteinte aux parcelles voisines de par sa position dominante et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant que le volume de la rehausse arrière est sensiblement le même et que celle-ci permet de faciliter l'accès à la terrasse du 3ème étage ;
- 11) Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualité patrimoniale particulière ;
- 12) Considérant que le rejet des eaux de pluie par une descente en zinc en façade avant ne dénature pas le style de la façade à rue ;
- 13) Considérant que la lucarne avant déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade, qu'elle est néanmoins acceptable car si elle ne s'aligne plus sur les travées, elle se trouve dans le prolongement des baies et oriels ;
- 14) Considérant que la suppression de la citerne n'est pas conforme au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;
- 15) Considérant que le projet ne respecte pas l'article 13 du RRU « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » ;
- 16) Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale entend limiter l'imperméabilisation des sols et réduire les impacts en matière d'inondation conformément à la déclaration de politique générale du 18 juillet 2019;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de :

- revoir l'aménagement du duplex inférieur (ne pas prévoir de chambre centrale) ;
- limiter la profondeur de la terrasse au 3ème étage au droit de la cheminée ;
- mettre en place une alternative pour la gestion de l'eau suite à la suppression de la citerne ;
- restituer un minimum de 50% de zone de jardin perméable et planté ;
- respecter l'avis du SIAMU.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*