

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue de l'Emeraude 55
OBJET : dans une maison unifamiliale, rehausser par un volume de toiture sur deux niveaux, installer 3 lucarnes en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager 3 terrasses, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 04/01/2021 au 18/01/2021

REACTIONS : 36

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 :

- Un projet similaire au numéro 57 de la même rue, s'est vu refuser son permis en commission de concertation pour des raisons identiques.
- La rehausse de la maison impactera la luminosité et la vue des habitations alentours.
- La rehausse de la maison déroge au RRU à l'article 6 du Titre I.
- On demande à ce titre de partager l'étude d'ensoleillement associé au permis.
- Cette rehausse provoquera un effet d'écrasement sur les bâtiments et les habitants voisins du projet.
- Le projet altèrera la qualité de vie et la quiétude de la rue.
- Si le projet est construit, le prix des appartements voisins sera impacté lors de leur revente.
- Les immeubles situés aux numéros 56 et 58 souffrent régulièrement de rejets d'eaux pluviales dans les caves, or, la présence de nouveaux habitants saturera les descentes d'eau de pluie et les égouts.
- Le projet aura un impact sur l'esthétique générale du quartier en rompant l'homogénéité des sept maisons unifamiliales identiques dans la rue.
- La rehausse prévue dans le projet permettra aux voisins de rehausser à leur tour leur bien.
- L'augmentation du nombre de logements aura pour effet d'augmenter encore la pression sur le stationnement automobile dans le quartier.
- L'augmentation du nombre d'habitants impactera la quiétude la rue en terme de trafic et de passage.
- Le nombre des ordures ménagères augmentera en conséquence.
- Le projet modifie la nature du bâtiment, qui, d'une maison unifamiliale devient un immeuble à appartements.
- Le chantier s'additionnera aux nombreux autres travaux en cours dans le quartier.
- L'extension en profondeur des terrasses du projet s'aligne sur l'abri de jardin du voisin.
- Les terrasses prévues dans le projet ne manqueront pas d'occasionner de nuisances sonores dans l'îlot, ainsi que des vues obliques et directes intrusives sur les autres jardins de l'îlot.

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - rehausser par un volume de toiture (mansarde sur deux niveaux) en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (dépassement supérieur à 3m. en hauteur),
 - installer 3 lucarnes en façade avant,
 - construire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit en profondeur car retrait latéral gauche <3m.),
 - aménager 3 terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en rehaussant les mitoyens aux 1^{er} et 3^{ème} étages en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1947 visant à "construire une maison de deux étages" ;
- 3) Vu la confirmation du 31 décembre 2019 attestant de l'existence d'un logement ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : un duplex 2 chambres, un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres ;
- 5) Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 6) Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes mais que l'espace aménagé dans le garage ne peut être considéré comme tel car son accès est compromis en cas de stationnement d'une voiture ;
- 7) Considérant que la rehausse (toit mansardé sur deux niveaux) déroge au RRU en ce que celle-ci dépasse en hauteur les gabarits mitoyens ;
- 8) Considérant que la taille de cette toiture est fort importante et vient écraser la partie inférieure, ce qui ne respecte pas la typologie de cette bâtisse en bel-étage ; qu'un volume de toiture s'étalant sur un seul niveau serait plus approprié ;
- 9) Considérant que les proportions des lucarnes sont beaucoup trop imposantes en comparaison avec les châssis des niveaux du dessous et qu'elles dépassent même le brisis de toiture ;
- 10) Considérant qu'il est également prévu de modifier la couleur des menuiseries afin qu'elles adoptent la même teinte que les lucarnes alu noir ;
- 11) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge au RRU car celle-ci ne présente pas de recul suffisant du côté gauche (2,48m. au lieu de 3m.), ce qui fait qu'elle déborde en profondeur ;
- 12) Considérant que les terrasses aux 1^{er} et 3^{ème} étages nécessitent des rehausses importantes au niveau du mitoyen gauche ; que malgré ça, celle au 1^{er} étage déroge en profondeur et présente toujours des vues obliques intrusives ;
- 13) Considérant que les terrasses aux 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent en hauteur les gabarits voisins ; que la terrasse du 2^{ème} étage présente des vues intrusives sur la parcelle de droite tandis que celle au 3^{ème} étage se situe en promontoire par rapport aux autres parcelles ;
- 14) Considérant dès lors, que pour préserver la tranquillité en intérieur d'îlot, il y a lieu de ne prévoir aucune terrasse supplémentaire ;
- 15) Considérant, au vu de ce qui précède, que l'occupation de cette maison par 3 logements est trop dense car cela nécessite un agrandissement de celle-ci tant en profondeur qu'en hauteur avec des dérogations importantes ; qu'il serait dès lors préférable de limiter son occupation à 2 logements afin de préserver sa typologie et son gabarit ;

AVIS DEFAVORABLE 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*