

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de l'Emeraude 47**OBJET :** dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (2 vers 1), aménager une terrasse sur une toiture plate au 2ème étage en façade arrière, apporter des modifications aux façades et effectuer des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021**REACTIONS :** 3**La Commission entend :**

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 travaux extérieurs (rehausse, isolation, crépi, terrasse en façade arrière) sont terminés ou presque, à l'exception de la toiture verte et de la corniche en zinc décrites dans le dossier ;
- il y a de quoi être surpris par le décalage entre la demande de permis et l'exécution des travaux et s'interroger sur le pourquoi d'une enquête publique ainsi que sur le respect de la réglementation urbanistique ;
- cette maison est largement plus profonde que ses voisines de gauche et la terrasse au 2^{ème} étage présenterait des vues obliques et intrusives sur les jardins, nuisant ainsi à la quiétude de l'îlot. Des vues directes, et donc encore plus problématiques, sur la cuisine du n° 53 seraient également créées malgré le retrait prévu de 190cm, ce qui porterait atteinte à l'intimité des habitants ainsi qu'à la valeur du bien.

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (2 vers 1), aménager une terrasse sur une toiture plate au 2ème étage en façade arrière, apporter des modifications aux façades et effectuer des travaux structurels ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 septembre 1928 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 1 octobre 2019 attestant de la présence de 2 logements dans l'immeuble, sans répartition connue ;
- 4) Considérant que la présente demande fait part de l'existence d'un unique grand logement unifamilial réparti dans tout l'immeuble, et que le projet vise à conserver cette répartition (en passant de 6 à 4 chambres) ;
- 5) Considérant que la diminution du nombre de logement (2 vers 1) ne pose pas de problème particulier en ce que la maison permet de loger une famille nombreuse ;
- 6) Considérant que les modifications intérieures, à savoir la suppression d'un escalier de service au profit de l'aménagement d'une salle de douche et espace de rangement, la suppression d'une cloison pour lier la cuisine au séjour et la suppression de deux chambres (non conformes) au profit d'une bibliothèque et d'un bureau permettent d'améliorer l'habitabilité de la maison ;
- 7) Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, impliquant une rehausse des murs mitoyens de 0,25m, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que le bâtiment dépasse le voisin le plus haut ;
- 8) Considérant toutefois qu'il s'agit d'une rehausse de 0,25m par rapport au mur existant et que l'impact est négligeable ;
- 9) Considérant que la terrasse prévue sur la toiture plate au 2ème étage arrière implique des vues droites intrusives vers la parcelle de gauche (voisin numéro 45), et qu'il y a lieu, dès lors, de se conformer au Code Civil en maintenant l'usager à 1,90m de la limite mitoyenne;
- 10) Considérant qu'une allée est supprimée pour accéder à la terrasse ;

- 11) Considérant que la façade arrière est modifiée en ce que les châssis sont remplacés, qu'un isolant et un enduit sont placés sur toute la hauteur de la façade, qu'un WC est démoli et que la terrasse est augmentée d'un plancher recouvrant une partie d'escalier devant la façade ;
- 12) Considérant que la perte des éléments architecturaux en briques et en pierre au profit d'une façade uniformisée et grise est dommage d'un point de vue patrimonial, mais que cela permet d'assurer un meilleur confort thermique au sein du bâtiment ;
- 13) Considérant que des modifications sont également apportées à la façade avant ;
- 14) Considérant que les ardoises synthétiques placées sur l'amortissement de droite, et en-dessous de celui-ci le long de la façade, sont retirées pour laisser apparents les différents éléments en pierres et en briques ;
- 15) Considérant que le tuyau de descente des eaux pluviales en PVC est remplacé par un tuyau en zinc ;
- 16) Considérant que les châssis sont remplacés et que les impostes à vitrage martelé coloré sont supprimées, en dérogation aux art. 3 et 7 du titre I du RCU ;
- 17) Considérant que ces vitrages particuliers sont représentatifs de l'architecture Art Déco et qu'il y a lieu de les conserver ;
- 18) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qu'en situation existante comme projetée, l'ensemble des petit-bois sont représentés comme étant de même épaisseur que les montants des châssis eux-mêmes, et qu'il y a lieu, dès lors, de fournir des plans adaptés respectant les proportions réelles des petit-bois ;
- 19) Considérant que les deux façades latérales sont isolées et enduites d'un cimentage gris ;
- 20) Considérant que la mise en œuvre d'une finition claire ou végétale pour la toiture principale, permettrait de diminuer le risque d'îlot de chaleur

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer au code civil pour la terrasse au 2ème étage;
- conserver les vitrages particuliers dans les impostes en façade avant;
- fournir des plans adaptés respectant les proportions réelles des petits-bois dans les situations existantes et projetées en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*