

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de l'Emeraude 55

OBJET :

[demande modifiée] dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un niveau, créer 3 lucarnes en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1er étage, transformer en bifamiliale et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION :

AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 01/06/2021 au 15/06/2021

REACTIONS :

17

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 :

- Des projets similaires de la même rue, et ce y compris la demande initiale de ce projet, se sont vus refuser leurs permis en commission de concertation pour des raisons similaires ;
- Ce projet déroge de manière significative au RRU ;
- Cela modifiera la nature du bâtiment, et ce en passant, d'une maison unifamiliale à un immeuble à appartements comprenant 2 unités de logement ;
- L'extension à l'arrière rompt l'alignement des façade arrière ;
- L'acceptation de ce projet aurait pour effet immédiat la réintroduction d'un projet immobilier de rehausse et d'extension au n°57 ;
- La rehausse de la maison impactera la luminosité, les heures d'ensoleillement et la vue des habitations aux alentours ;
- On demande à ce titre de publier l'étude d'ensoleillement associés au permis ;
- Cette rehausse provoquera un effet d'écrasement sur les bâtiments et les habitants voisins du projet ;
- Le projet altérera 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 ;
- 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'ilot, ainsi que des vues obliques et directes intrusives sur les autres jardins de l'ilot ;
- Les différents chantiers et travaux nuiront à la tranquillité du quartier ;
- L'esthétique de la rue sera chamboulée ;

1) Considérant que le projet vise à [demande modifiée], dans une maison unifamiliale :

- rehausser le bâtiment d'un niveau, en dérogation au RRU, titre I, art.6 (hors gabarit en hauteur),

- créer 3 lucarnes en façade avant,
 - construire une annexe au rez-de-chaussée,
 - aménager une terrasse au 1er étage, en dérogation au RRU, titre I, art.4 et 6 (profondeur et hauteur de construction),
 - transformer en bifamiliale (deux duplex de 2 et 3 chambres),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier + ouverture de baies) ;
- 2) Vu la demande initiale du 24 septembre 2020 visant à : « 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 » ;
- 3) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 28 janvier 2021 ;
- 4) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que la création de 3 logements nécessitait une augmentation trop importante du volume en toiture, ce qui ne respectait pas la typologie de cette bâtisse en bel-étage, que l'annexe au rez-de-chaussée déroge au RRU car celle-ci ne présente pas de recul suffisant du côté gauche et que les terrasses nécessitaient des rehausses importantes tout en présentant quand même des vues intrusives ;
- 5) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 25 février 2021, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 6) Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation ; que le nombre de logements a été revu à la baisse, passant de 3 à 2 unités ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 2 chambres et un second 3 chambres ;
- 8) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est maintenue, qu'elle propose maintenant un recul de 3,0m en partie gauche, conformément au RRU ;
- 9) Considérant que cette extension n'a qu'un faible impact sur la parcelle voisine du fait de la présence d'un mur mitoyen existant et qu'elle permet d'aménager un séjour de plain-pied avec le jardin ;
- 10) Considérant que des améliorations ont été apportées aux logements et qu'ils offrent de meilleures qualités d'habitabilité ;
- 11) Considérant que les terrasses aux étages ont été supprimés, à l'exception de celle au 1^{er} étage ; que sa délimitation permet d'aménager un espace extérieur supplémentaire sans générer de vues sur les parcelles voisines ;
- 12) Considérant que le volume en toiture a lui aussi subi une diminution, passant de deux à un seul niveau ; que cette rehausse, bien que dépassant toujours les gabarits mitoyens, se présente sous la typologie d'une toiture, ce qui limite son impact et favorise son intégration ;
- 13) Considérant que pour poursuivre dans cette logique, il y a lieu de reproduire une toiture à versant également en façade arrière, comme en partie avant ;
- 14) Considérant dès lors que le volume en redent au 3^{ème} étage est superflu ;
- 15) Considérant que les lucarnes avant ont été conservés ; qu'elles sont d'une volumétrie plus réduite que précédemment mais qu'il y a lieu d'en encore les diminuer afin de réduire leurs impacts ;
- 16) Considérant que cette proposition prévoit toujours en façade avant, des châssis en bois teinte noir pour la partie existante et des châssis en aluminium pour les lucarnes ;
- 17) Considérant que les plans mentionnent 2 chambres "01" dans le duplex supérieur et qu'il y a lieu d'y apporter la modification nécessaire ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- modifier la toiture à l'arrière de manière à correspondre à la partie avant (toiture en pente),
- supprimer le volume en redent au 3ème étage gauche,
- réduire la taille des lucarnes en façade avant,
- corriger la dénomination des chambres dans le duplex supérieur afin d'éviter des doublons (double chambre 01).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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,*