

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Emile Max, 38**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, la création d'une lucarne, et l'aménagement de deux terrasses (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) en façade arrière, la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles et réaliser des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 11/11/2022 au 25/11/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - la création d'une lucarne en façade arrière,
 - l'aménagement de deux terrasses (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages),
 - la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 § 3 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond dans les combles),
 - réaliser des travaux structurels (trémies d'escalier) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 3 juin 1913 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 1^{er} juin 2021 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'ajout d'une annexe au 1^{er} étage, l'ajout d'une terrasse en façade arrière aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 3 à 4) ainsi que les travaux structurels intérieurs et étendre un logement dans les caves » ;
4. Vu la confirmation du 21 janvier 2019 attestant de l'existence de trois logements répartis au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage, avec sous-sol et combles accessoires aux logements ;
5. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 octobre 2022 sur la présente demande ;

VOLUMES :

6. Considérant que la véranda située au rez-de-chaussée en prolongation de la cuisine est en dérogation puisque son volume est construit hors des gabarits admissibles (hauteur et profondeur) mais que ce volume déjà existant ne semble pas porter préjudice au voisin de gauche et joue le rôle d'espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation ;
7. Considérant que la lucarne rentrante, créée en façade arrière, est de gabarit conforme puisque sa largeur est égale au 2/3 de la largeur de la façade ;

LOGEMENTS :

8. Considérant que le projet maintient trois unités de logement mais que les logements sont étendus dans une partie du sous-sol et au 3^{ème} étage sous combles, augmentant ainsi la superficie habitable ;

9. Considérant que le projet prévoit la nouvelle répartition suivante :
 - un logement 2 chambres au rez-de-chaussée étendu dans une partie du sous-sol (côté jardin),
 - un logement 1 chambre au 1^{er} étage,
 - un logement 3 chambres au 2^{ème} étage étendu au 3^{ème} étage sous combles ;
10. Considérant que le logement du rez-de-chaussée étendu au sous-sol permet l'agencement d'un appartement 2 chambres avec accès au jardin ;
11. Considérant que la suppression de la double-porte vitrée entre la chambre et le salon ne permet plus un éclairage optimal de la pièce centrale et que l'ajout d'un espace sanitaire dans la pièce avant dénature les proportions de cet espace doté d'un plafond mouluré qu'il y a lieu de préserver dans son état d'origine ;
12. Considérant dès lors qu'une salle de bain, accessible sans passer par la chambre 2, devrait être repensée au sous-sol ;
13. Considérant que la chambre côté jardin bénéficie d'un éclairage naturel et d'une hauteur sous-plafond suffisants et est donc autorisable ;
14. Considérant que le logement duplex aménagé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sous-combles est non-conforme puisque la chambre située sous la pointe de toiture ne bénéficie pas d'une hauteur au moins égale à 2,30 m sur la moitié de sa superficie plancher ; que les qualités spatiales restent toutefois bonnes et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
15. Considérant qu'il est regrettable que les espaces de séjour soient situés à l'étage le moins qualitatif (3^{ème} étage sous toiture) alors que le 2^{ème} étage bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3,30 m et d'un accès à un large espace extérieur ;
16. Considérant de plus que l'aménagement proposé est peu optimal (dédoublage des salles de bain aux deux niveaux), probablement du fait de l'aménagement des chambres sous et au-dessus de l'étage du séjour ;
17. Considérant que la lucarne rentrante réalisée améliore le confort de l'espace situé sous toiture ;
18. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage (accessible depuis le 2^{ème} étage) améliore le logement qui lui est attenant ; que celle-ci est réalisée entre les mitoyen et ne nécessite aucune rehausse de mur ;
19. Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter l'emprise de celle-ci afin d'empêcher toute vue intrusive éventuelle sur les parcelles voisines ;
20. Considérant que la création d'une terrasse supplémentaire au 3^{ème} étage pour ce même logement, en porte-à-faux, est peu justifiable ; que, de plus, elle crée une ombre projetée diminuant l'éclairage naturel des espaces situés au niveau inférieur, ce qui n'est pas souhaitable ;
21. Considérant dès lors que celle-ci pourrait se limiter à l'alignement de la façade ;
22. Considérant qu'un large local destiné aux vélos et poussettes est proposé au sous-sol côté rue ;
23. Considérant qu'un local de rangement privatif est prévu pour chacun des trois logements ; que deux de ces locaux sont situés en caves et que le 3^{ème} est situé à l'entresol ; que ce dernier est doté d'un escalier peu cohérent et dont l'arrivée est inconnue ; qu'il y a lieu de clarifier cette situation ou de le supprimer ;

FACADE AVANT :

24. Considérant que la façade avant n'est pas modifiée ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

25. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
26. Considérant que rien n'est prévu au projet pour compenser l'augmentation de surface imperméable causée par la construction de l'annexe ;
27. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales apparaît sur les plans d'archives ; que celle-ci n'apparaît plus dans les plans de la situation projetée ;
28. Considérant qu'il y a lieu de remettre en état de fonctionnement cette citerne ou d'en prévoir une nouvelle ;

CONCLUSION :

29. Considérant, au vu de ce qui précède et de l'avis défavorable du SIAMU, que le projet tel que présenté ne peut être accordé ; qu'il convient de revoir l'aménagement des logements en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*