

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Luzerne, 66

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir l'annexe existante sur quatre niveaux (du rez-de-jardin au 2^{ème} étage) et en construire une nouvelle de même profondeur, construire une lucarne par versant, modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités), réaliser des travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier), supprimer la citerne d'eau de pluie et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 10/03/2023 au 24/03/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La riveraine ou réclamante

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Mur d'extension :
 - la rehausse du mur, après la démolition du mur du jardin, n'est pas concevable car cela perturberait les vues vers la droite et empièterait sur le terrain des voisins ;
 - le mur existant fait partie de l'esthétique du jardin des voisins ;
 - il est demandé de refuser cette demande d'extension et que celle-ci soit plutôt réalisée le long du mur de jardin des voisins ;
- Extension :
 - des craintes sont émises sur les conséquences éventuelles de l'extension sur la stabilité de la maison voisine, des dégâts éventuels chez les voisins en cas de perçage des murs et de la mauvaise insonorisation que cela pourrait entraîner ;
 - il est donc demandé que cette exécution soit faite sans mettre en péril la stabilité ;
- Nuisances sonores :
 - en augmentant le nombre de logements, les nuisances sonores vont augmenter de manière significative dans l'habitation attenante ;
 - des mesures conservatoires sont demandées afin de préserver le confort sonore de la maison voisine ;
- Travaux :
 - les travaux prévus par le demandeur sont potentiellement des sources de dégâts même involontaires chez le voisin ;
 - il est demandé que l'entrepreneur qui sera en charge des travaux prenne en charge les mesures conservatoires pour protéger le jardin situé à proximité de l'extension du mur à construire et que des horaires de travail décentes soient respectés ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- démolir l'annexe existante sur quatre niveaux (du rez-de-jardin au 2^{ème} étage) et en construire une nouvelle de même profondeur, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate),
- construire une lucarne par versant,
- modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités),
- réaliser des travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier),
- supprimer la citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
- modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

PREAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1924 visant à « construire 2 maisons » ;
3. Vu la situation du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Vu que le bâtiment date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

5. Considérant que le projet vise à démolir l'annexe existante et à en construire une nouvelle, de même profondeur et sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle permet l'extension de différents locaux habitables par niveau, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de l'immeuble ;
6. Considérant toutefois que cette annexe déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car sa toiture plate n'est pas végétalisée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant en effet que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'ilot participe à limiter le phénomène d'îlots de chaleur en milieu urbain ;
8. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
9. Considérant qu'une lucarne est prévue par versant, tout en respectant les gabarits admissibles ; qu'elles permettent l'aménagement de deux chambres dans les combles ; que, toutefois, la lucarne en façade avant n'est pas centrée par rapport à la baie du niveau inférieur (partie centrale) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

EAU :

10. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
11. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2016-2021 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de 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 ;
12. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales qui soit conforme aux règlements applicables ;

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

13. Considérant que la nouvelle répartition est la suivante:
 - sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un logement duplex avec jardin (93,28 m²),
 - 1^{er}, 2^{ème} étage et combles : un logement triplex avec balcon (186,9 m²),
 - sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS :

14. Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements (pour un total de deux unités) ;
15. Considérant qu'une mixité de logements est assurée par la création d'un logement 1 chambre et d'un autre de 4 chambres ;
16. Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée offre des bonnes qualités d'habitabilité (ample espace extérieur (jouissance du jardin), séparation entre les espaces de jour et de nuit, intimité...) ;
17. Considérant qu'il en va de même pour le logement situé au 1^{er} étage qui définit ses espaces de nuit (tous avec vues droites) aux derniers niveaux et l'espace de vie le long du 1^{er} étage ;
18. Considérant toutefois qu'il est regrettable que son espace extérieur, de par sa trop petite taille, ne soit pas compatible avec les dimensions de ce logement très spacieux ; qu'il serait donc préférable d'aménager ce logement triplex aux niveaux inférieurs et, ainsi, le faire bénéficier du jardin ;
19. Considérant que le sens d'ouverture de la porte d'entrée du logement du 1^{er} étage n'est pas dessiné et qu'il y a lieu d'y remédier ;

20. Considérant que l'immeuble dispose d'un petit espace pour ranger des vélos au rez-de-chaussée ; que, bien qu'il ne soit pas obligatoire, cet aménagement est appréciable ;
 21. Considérant toutefois que sa configuration est étroite et peu pratique ; qu'il gagnerait à être agrandi ;
 22. Considérant qu'il subsiste de nombreux espaces de rangement privatifs pour chaque logement ;
- FACADE :
23. Considérant que la porte d'entrée est modifiée, sans pour autant nuire à l'esthétique de la façade ;
 24. Considérant qu'il y a lieu de remplacer les châssis du 1^{er} étage en façade avant par des nouveaux en bois afin de retrouver son aspect d'origine (matériau, divisions et petits bois) ;
 25. Considérant que les ferronneries et l'allège pleine de la porte-fenêtre présentes au niveau du 2^{ème} étage ne sont pas reprises dans les plans mais qu'il y a lieu de les conserver dans leur état d'origine ;
 26. Considérant que les menuiseries extérieures sont peintes en noir graphite (à l'exception de la corniche prévue en gris clair) ; qu'une cohérence de couleurs est attendue et que, au surplus, la couleur proposée porte atteinte aux ferronneries remarquables (impact visuel) et ne s'intègre pas aux immeubles avoisinants, caractérisés par des teintes claires.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une toiture végétalisée pour la nouvelle annexe ;
- prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- aménager le grand logement aux niveaux inférieurs afin de le faire bénéficier de l'accès au jardin ;
- dessiner le sens d'ouverture de la porte d'entrée du logement du 1^{er} étage ;
- centrer la lucarne en tenant en compte la baie du niveau inférieur (partie centrale) ;
- remplacer les châssis du 1^{er} étage en façade avant par des nouveaux en bois qui respectent l'aspect d'origine (matériau, divisions et petits bois) ;
- dessiner les ferronneries et l'allège pleine de la porte-fenêtre présentes en façade avant ;
- prévoir une couleur de teinte claire et homogène pour les menuiseries extérieures.

Abstention(s) : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*