

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 38

**OBJET :**

dans un immeuble de trois 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<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) en façade arrière ainsi que 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<sup>ème</sup> étage dans les combles et réaliser des travaux structurels [demande modifiée]

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 8 novembre 2021 visant à « dans un immeuble de trois 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<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> étage dans les combles et réaliser des travaux structurels » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 8 décembre 2022 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir :
  - l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 octobre 2022,
  - l'aménagement peu optimal du logement duplex du rez-de-chaussée (proportions chambre 1, éclairage de la pièce centrale),
  - l'aménagement peu optimal du logement duplex du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> étage (position des espaces de séjours, dédoublement des salles de bains, accès à l'espace extérieur),
  - l'emprise de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage qui engendre des vues intrusives sur les parcelles voisines,
  - la réalisation d'une seconde terrasse pour ce même logement au 3<sup>ème</sup> étage en porte à faux, peu justifiable d'autant qu'elle crée une ombre projetée diminuant l'éclairage naturel des espaces situés au niveau inférieur,
  - l'existence d'un escalier dans l'entresol 3 peu clair et incohérent,
  - la non-gestion des eaux pluviales à la parcelle alors même que le projet engendre une augmentation de surface imperméable causée par la construction de l'annexe ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 11 mai 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise toujours à, dans un immeuble de trois 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<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages),

- la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 § 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
  - étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol et le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie minimale – cuisine),
  - réaliser des travaux structurels (trémies d'escalier) ;
6. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 29 octobre 2023 sur cette demande modifiée ;

#### VOLUME :

7. Considérant que, par rapport à la demande initiale, seuls des réaménagements intérieurs ont été modifiés ; que les modifications extérieures de volume (véranda et lucarne) sont donc acceptables ;

#### LOGEMENTS :

8. Considérant en effet que le logement du rez-de-chaussée est réaménagé ; que les trois pièces en enfilade sont maintenues dans leurs proportions d'origine et que la double porte vitrée entre les pièces avant et centrale est maintenue, ce qui permet d'éclairer la pièce centrale ;
9. Considérant qu'une salle de bain est aménagée à l'entresol situé au-dessus de la cuisine et accessible depuis celle-ci via un nouvel escalier ; que cet escalier entraîne une dérogation aux normes d'habitabilité puisque la cuisine ne bénéficie plus des 8 m<sup>2</sup> minimum requis (7 m<sup>2</sup> ici) ;
10. Considérant de plus que la hauteur sous plafond de l'espace cuisine indiquée en coupe n'est que de 2,34 m de haut au lieu des 2,50 m requis par la réglementation (information contradictoire en plan) ; que les plans et coupes fournies n'affichent pas clairement la hauteur sous plafond résultante dans l'espace salle de bain aménagé à l'entresol mais qu'il semble que cet espace ne bénéficie pas d'une hauteur conforme (hauteur sous plafond déduite à +/- 145 cm) ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient de supprimer l'escalier de la cuisine ainsi que la salle de bain située à l'entresol et de prévoir celle-ci au sous-sol, sans passer par la chambre 2 ;
12. Considérant que, concernant le logement duplex sous combles, l'entrée est déplacée au 2<sup>ème</sup> étage au lieu du 1<sup>er</sup>, en réponse à l'avis défavorable du SIAMU sur la demande initiale ;
13. Considérant que la chambre sous toiture est supprimée au profit d'un espace « combles » ; qu'il convient de préciser qu'il ne peut être utilisé comme « local habitable » puisqu'il ne bénéficie pas de la hauteur sous plafond suffisante requise ;
14. Considérant qu'il est regrettable que les espaces de séjour soient situés à l'étage le moins qualitatif (3<sup>ème</sup> étage sous toiture) alors que le 2<sup>ème</sup> étage bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3,30 m et d'un accès à un large espace extérieur ; que, toutefois l'aménagement proposé reste conforme ;
15. Considérant cependant qu'il n'y a pas lieu de maintenir une salle de bain au 3<sup>ème</sup> étage sous combles ; que cela est peu cohérent par rapport à la configuration du logement et que cet espace pourrait être mis à profit pour le séjour ;
16. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage (accessible depuis le 2<sup>ème</sup> étage) est réalisée entre les mitoyens ; qu'il convient toutefois, et ce conformément au Code civil, de limiter l'emprise de celle-ci afin d'empêcher toute vue intrusive sur le voisin de droite (n° 40) dont la hauteur du mitoyen n'est pas suffisante sur le dernier mètre ;
17. Considérant que la terrasse supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage pour ce même logement est en porte-à-faux ; que cette extension est peu justifiable et crée une ombre projetée diminuant l'éclairage naturel des espaces situés au niveau inférieur, ce qui n'est pas souhaitable ;
18. Considérant dès lors que cette terrasse pourrait se limiter à l'alignement de la façade ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

19. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale 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 ;
20. Considérant que rien n'est prévu au projet pour compenser l'augmentation de surface imperméable causée par la construction de l'annexe ;
21. 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 ;
22. Considérant qu'il y a lieu de remettre en état de fonctionnement cette citerne ou d'en prévoir une nouvelle ;

**CONCLUSION :**

23. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il n'y a pas lieu de s'écarter des remarques déjà formulées dans l'avis de la Commission de concertation du 8 décembre 2022 sur la demande initiale et globalement réitérées dans le cas présent ; qu'il convient donc de modifier le projet en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer l'escalier de la cuisine ainsi que la salle de bain située à l'entresol et prévoir celle-ci au sous-sol, sans passer par la chambre 2 ;
- indiquer « espace non-habitable » dans les plans pour le local situé sous la pointe de toiture ;
- supprimer la salle de bain au 3<sup>ème</sup> étage et réorganiser cet espace au profit de l'espace de séjour ;
- se conformer au Code civil en réduisant l'emprise de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter toute vue intrusive sur les voisins en limitant l'accès à l'alignement de la partie la plus haute du mitoyen du n° 40 ;
- limiter l'emprise de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage à l'alignement de la façade (supprimer le volume en porte-à-faux) ;
- remettre en état de fonctionnement la citerne d'eau pluviale ou en prévoir une nouvelle ou prévoir un système de dispersion des eaux de pluie in situ ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond – locaux habitables : cuisine)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)

**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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*