

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Jean Jaurès 16
OBJET : dans un bâtiment comprenant 8 logements, construire un quatrième étage en retrait, étendre les logements du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, étendre les logements du 3^{ème} étage dans l'étage supplémentaire, fermer des terrasses en façade arrière et rajouter des nouveaux balcons, aménager des terrasses sur une toiture plate au 4^{ème} étage, créer deux cours anglaises et revoir l'accès au jardin, modifier les façades.

SITUATION : AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020

REACTIONS : 2

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 :

- le projet contrevient aux art. 5 et 6 du RRU ainsi qu'au bon aménagement des lieux et met à mal l'harmonie de la rue, le bâtiment existant étant déjà plus imposant, tant en largeur qu'en hauteur, que les autres immeubles ;
- un étage supplémentaire signifiera une perte de lumière pour l'immeuble sis au n° 14, dont le puit de lumière de la cage d'escalier se retrouvera dans l'ombre, ainsi que des vues intrusives sur la terrasse du 3^{ème} étage ;
- les terrasses prévues seront synonymes de perte d'intimité pour les occupants des logements voisins. Afin de résoudre ce problème, il y a lieu de conserver la disposition et les dimensions des terrasses actuelles ;
- de simples bacs à plantes ne permettent pas de garantir l'inaccessibilité des toitures attenantes depuis les nouvelles terrasses créées ;
- l'absence d'information quant à l'aménagement intérieur ne permet pas de s'assurer du respect de la réglementation urbanistique ;
- les arrivées d'eau prévues dans les murs mitoyens seront sources de nuisances sonores et, de manière générale, les normes en matière d'isolation acoustique devront être respectées ;
- des travaux importants ont déjà débuté dans l'immeuble depuis plusieurs semaines ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant de 8 logements :
 - construire un quatrième étage en retrait en dérogation au RRU titre I art.6 (hors gabarit autorisable) ;
 - étendre les logements du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol ;
 - étendre les logements du 3^{ème} étage dans l'étage supplémentaire ;
 - fermer des terrasses en façade arrière ;
 - rajouter des nouveaux balcons en dérogation au RRRU titre I art.4 (hors gabarit autorisable) ;
 - aménager des terrasses sur une toiture plate au 4^{ème} étage ;
 - créer deux cours anglaises et revoir l'accès au jardin en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit autorisable) ;
 - modifier les façades ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 14 décembre 1937 visant à construire une maison ;
- 3) Vu la situation régulière du bien à savoir 8 logements ;
- 4) Considérant que le nombre de logements au sein de cet immeuble est inchangé ;

5) Considérant que la répartition comprend 4 duplex trois chambres et 4 appartements deux chambres ;

Duplex 3 chambres aux rez-de-chaussée et sous-sol

6) Considérant que ces duplex offrent de bonnes qualités d'habitabilité;

7) Considérant que les grandes chambres en sous-sol sont qualitatives du fait de la création de la cour anglaise ;

8) Considérant que ces deux duplex ont la jouissance d'un beau jardin ;

Appartements 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ième} étage

9) Considérant les appartements deux chambres offrent de bonnes qualités d'habitabilité ;

10) Considérant que la fermeture des terrasses en façade arrière permet d'agrandir les logements ;

11) Considérant cependant que les nouveaux balcons dérogent à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car ils dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

12) Considérant que les nouveaux balcons bien que conformes au code civil engendrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines ;

13) Considérant que la demande dérogation ne se justifie pas car les logements à l'origine avaient une terrasse en loggia ;

Duplex 3 chambres au 3^{ième} étage et 4^{ième} étage

14) Considérant que l'étage en retrait déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que sa toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

15) Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée car le logement fonctionne très bien sans ce nouveau volume, que l'immeuble est dense et que l'ajout d'un étage n'est pas judicieux sur cette immeuble suffisamment haut ;

16) Considérant que les terrasses aménagées sur la toiture plate au 4^{ième} étage ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables et que celle en façade arrière génère des vues intrusives sur les parcelles mitoyennes ;

Locaux communs

17) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;

18) Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;

Façades

19) Considérant que les baies en façade arrière ont été agrandies afin d'améliorer l'éclairage des séjours et la relation aux jardins ;

20) Considérant qu'un enduit sur isolant est prévu afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

21) Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium thermolaqué (teinte foncée) ;

22) Considérant que la division est modifiée et que ces modifications nuisent à l'esthétique de cette dernière ;

23) Considérant que l'étage supplémentaire ne devrait pas être visible depuis l'espace public étant donné le retrait prévu ;

24) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, réutilisation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

25) Considérant que l'ajout d'une citerne serait favorable aux utilisateurs des jardins ;

26) Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois tel que validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

27) Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de :

- supprimer les nouveaux balcons des 1er et 2ème étages ;
- ne pas réaliser l'étage en retrait ;
- supprimer les terrasses du 4ème étage ;
- revenir à la division d'origine des châssis ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 (citerne/toiture végétale/infiltration) ;

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*