

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Avenue de l'Emeraude 76
<b>OBJET :</b>	démolir l'immeuble unifamilial et reconstruire un immeuble de 6 logements
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
<b>AUTRE(S) :</b>	-
<b>ENQUETE :</b>	du 10/06/2020 au 24/06/2020
<b>REACTIONS :</b>	41

**La Commission entend :**

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 :

- Les immeubles de l'av. de l'Emeraude 76 et bd Reyers 31-35 formaient un ensemble indivis, avec une servitude de non aedificandi et d'autre part font actuellement partie de l'inventaire du Patrimoine Architectural Bruxellois ;
- Le projet entrave incontestablement les droits de propriété de l'immeuble sis au Bd Reyers 35 en ce qu'il viole la servitude non aedificandi attachée et a pour conséquence d'occulter les fenêtres situées sur le côté gauche de celui-ci, le privant d'éclairage naturel, d'une vue sans vis-à-vis et d'une circulation d'air ;
- Ces fenêtres, présentes depuis plus de 30 ans, constituent une servitude de vue ;
- Le permis éventuellement obtenu ne pourrait dès lors tout simplement pas être mis en œuvre, vu que le propriétaire ne peut aucunement surélever, ni agrandir son immeuble ;
- L'autorisation de s'appuyer contre la propriété voisine n'a pas été demandée ;
- Le décrochage de la façade est beaucoup important dans la situation actuelle (angle droit au lieu d'angle obtus) et aura un impact majeur sur la « scénographie » de la rue ;
- Le nombre de parkings est limité à 2, là où 6 sont nécessaires, d'autant qu'il est déjà très déficitaire en voirie ;
- Aucune mixité de logement n'est présente ;
- Le local vélo-poussette en cave n'est pas approprié ;
- La demande ne respecte pas le bon aménagement des lieux vu le sentiment d'enclavement ;
- Le projet va induire d'énormes pertes de lumière et d'ensoleillement pour les voisins, ainsi que sur leur terrasse ;
- La construction de cet immeuble de 7 étages va créer une caisse de résonance ;
- Les plans ne permettent pas de vérifier avec certitude l'absence de vis-à-vis avec les propriétés voisines ;
- La stabilité des immeubles contigus sera-t-elle assurée ?
- L'isolation sonore est-elle adéquate et suffisante ?
- La valeur des biens voisins sera fortement dépréciée ;

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, démolir l'immeuble et reconstruire un immeuble de 6 logements, en dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarit) et l'art.3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme (superficies minimales) ainsi qu'à l'art.7 du titre IV et l'art. 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (parking) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 21 octobre 1927 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 6 mars 1940 visant à transformer et agrandir son immeuble ;
- 4) Considérant qu'une (ou des) servitude semble exister et interdirait la construction, que cette question relève d'un litige civil et que sa résolution sera un préalable à l'exécution de tout permis éventuel ;
- 5) Considérant que l'immeuble sujet à démolition est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architectural Bruxellois (et lié à l'immeuble principal situé Boulevard Reyers 33-35) ;
- 6) Considérant la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;

- 7) Considérant que la construction projetée condamne l'ensemble des fenêtres du mur latéral du bien voisin ;
- 8) Considérant la hauteur et la profondeur de la construction et ses conséquences importantes en termes de luminosité et d'éclairage pour les immeubles riverains dont notamment ceux du Boulevard Reyers ;
- 9) Considérant que la présence d'immeuble bas à cet endroit est due à la proximité de l'angle aigu de l'îlot ;
- 10) Considérant que cette configuration permet aux immeubles formant l'angle de bénéficier de luminosité et de vues ;
- 11) Considérant que des bâtiments présentant la même configuration proche de l'angle se retrouvent à l'autre coin de l'Avenue de l'Emeraude 42 et 44 ;
- 12) Considérant que cette configuration date de l'urbanisation de ce quartier ;
- 13) Considérant que le bâtiment actuel, de par son faible gabarit, participe en outre au renouvellement de l'air de l'intérieur d'îlot et limite la sensation d'îlot de chaleur ;
- 14) Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
- 15) Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 logements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres aux étages supérieurs ;
- 16) Considérant que cette répartition n'assure pas la mixité de logements et qu'il y a lieu de coupler d'autres étages afin d'y remédier ;
- 17) Considérant des plus que toutes les chambres présentes en façade arrière dérogent du fait qu'elles ne font pas les 14m<sup>2</sup> prescrits (13,3m<sup>2</sup>) ;
- 18) Considérant qu'un ascenseur est ajouté et qu'il respecte les dimensions prescrites par le Règlement Régional d'Urbanisme quant à l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;
- 19) Considérant qu'en façade avant, le nouveau bâtiment dépasse de plus de 3m le bâtiment voisin (voir en coupe) ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 20) Considérant que l'élément en saillie (bow-window) sur toute la hauteur de la façade avant n'excède pas 1m de profondeur et est dès lors conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 21) Considérant que la façade avant ne s'accorde pas avec l'esthétique des bâtiments voisins et qu'il y a lieu de revoir la matérialité dans son entièreté ;
- 22) Considérant que le rez-de-chaussée est aveugle et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 23) Considérant qu'un ascenseur à voiture est prévu de façon à ce que 2 voitures puissent s'y garer, mais son utilisation pratique est contestable ;
- 24) Considérant que le nombre d'emplacements de parking prévus (2) pour un immeuble de 6 logements est insuffisant et qu'aucun emplacement pour les PMR n'a été prévu, ce qui déroge aux réglementations en vigueur ;
- 25) Considérant dès lors que la demande de dérogation est trop importante ;
- 26) Considérant que les normes de Bruxelles Environnement tendent à 1 emplacement vélo par chambre et de 2m<sup>2</sup>/vélo et que dès lors l'espace proposé est insuffisant ;
- 27) Considérant que le projet ne répond pas à un bon aménagement d'un local vélo ;
- 28) Considérant que la demande telle que présentée est dense sans pour autant proposer de mixité de logements, qu'elle ne s'intègre pas esthétiquement dans son environnement bâti et qu'il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble ;
- 29) Considérant que le projet implique la destruction d'un bâtiment dont la date de construction indique qu'il peut contenir de l'amiante ; que les normes en matière de désamiantage doivent être suivies, conformément à l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, telles que la réalisation d'un inventaire amiante conforme et l'introduction d'une éventuelle autorisation de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

#### **AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*