

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Evenepoel, 70**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant et la construction d'un auvent au niveau du bel étage arrière, aménager un co-housing de 8 chambres, installer 2 lucarnes (une par façade) et modifier la façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : du 19/09/2022 au 03/10/2022**RÉACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- L'arbre du n°70 débordant sur la propriété du voisin du 72 doit être abattu pour cause de maladie et dangerosité. En plus de supprimer l'abri de jardin visiblement en très mauvais état.
 - Le projet de transformation de la maison unifamiliale en un logement de 8 personnes individuelles susciterait davantage d'inconvénients :
 - Ces nouvelles unités de logement augmenteraient la densité de la population et impacteraient le bien-être des habitants, tant au niveau des passages incessants, que du stationnement insuffisant.
 - Bien que le projet de maison vise à promouvoir l'accueil d'habitants circulant à vélo, il subsiste des inquiétudes quant à la circulation des vélos sur les trottoirs environnants.
 - Le nombre d'habitants dans la maison se voit être augmenté tandis que la surface d'habitation des pièces communes (living, salle à manger, cuisine) n'évolue pas en conséquence.
 - La construction de l'auvent au niveau du bel étage arrière, ne semble pas apparaître sur le plan de coupe.
 - Il semblerait que l'agrandissement et l'aménagement du grenier susciteraient davantage une augmentation des zones de déperdition de chaleur.
 - L'agrandissement et l'aménagement du grenier porterait préjudice au voisin du 72 à cause du pignon latéral en très mauvais état, dépassant le toit de celui-ci. À plusieurs reprises, le voisin a proposé qu'ils y interviennent avant qu'il n'effectue la rénovation de son toit à grands frais. Celui-ci s'y oppose donc formellement à ces travaux qui pourraient être dommageables pour son toit. Il demande dès lors, une expertise avant travaux.
 - Le voisin du 72 rappelle également qu'il avait signalé, par recommandé, une anomalie par rapport au mur du jardin qui avait été abimé par le locataire précédent.
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - le recouvrement de la corniche par un habillage en PVC, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (corniches),
 - la construction d'un auvent au niveau du bel étage arrière,
 - aménager un co-housing de 8 chambres,
 - installer 1 lucarne en façade avant,
 - construire 1 lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur de plus de 2m en projection parallèle),
 - agrandir la baie de fenêtre au rez-de-jardin arrière ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 juillet 1950 visant à construire une maison d'habitation ;

3. Vu la confirmation du 31 août 2021 attestant de l'existence d'un logement ;

VOLUME ET FAÇADES

4. Considérant que la baie au rez-de-jardin est agrandie pour créer une grande baie vitrée en connexion avec le jardin ;
5. Considérant qu'un auvent sur toute la largeur de la façade a été installé au niveau du bel étage ; que celui-ci s'inscrit dans les gabarits constructibles, car la façade arrière se trouve en recul par rapport aux parcelles mitoyennes ;
6. Considérant que la lucarne en façade arrière déroge en hauteur au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 2 mètres le profil de toiture ;
7. Considérant qu'une seconde lucarne est également proposée en façade avant ;
8. Considérant que, bien qu'elle respecte les gabarits, celle-ci n'est pas souhaitable étant donné que les maisons mitoyennes directes n'en possèdent pas ; que la surélévation d'un tel volume crée un déséquilibre dans la perspective et la succession de ces maisons de type bel étage ;
9. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
10. Considérant que les toitures plates des lucarnes créées devraient être végétalisées ou bénéficier d'une finition claire qualitative limitant le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
11. Considérant que la corniche est recouverte d'un habillage en PVC et qu'il y a lieu de remettre une corniche en bois ;

HABITABILITÉ

12. Considérant que la demande prévoit d'aménager 8 chambres dans cette maison de 166m², dont 3 nouvelles au bel étage et 2 dans les combles ;
13. Considérant que cette proposition densifie de manière excessive l'occupation de cette maison unifamiliale destinée habituellement à accueillir 4-5 chambres ;
14. Considérant que cela s'en ressent dans la répartition des espaces : la superficie des chambres dépasse celle des espaces de vie, ce qui est totalement disproportionné ;
15. Considérant que le niveau du bel étage, est d'ordinaire, réservé à l'espace de vie (séjour, cuisine et salle à manger) et que celui-ci est remplacé par 3 chambres ; que l'espace de vie commun est réduit et déporté au niveau du rez-de-jardin, juste derrière le garage ;
16. Considérant que le garage est réduit au profit des pièces de vie mais que ce réaménagement ne permet plus de parquer le nombre de vélos suffisant pour le nombre d'habitants projetés, que dès lors il y a lieu de conserver sa superficie d'origine ;
17. Considérant, au vu de ce qui précède, que les pièces de vie devraient soit se retrouver au bel-étage, soit se répartir au niveau du rez-de-jardin et du bel-étage ;
18. Considérant que l'augmentation du nombre d'habitants doit s'accompagner de l'agrandissement des pièces communes et non sa réduction ;
19. Considérant que dans le cadre d'une utilisation comme co-housing, celle-ci risque de générer une nuisance accrue par rapport au nombre d'occupants, peu propice compte tenu de l'environnement immédiat, plus résidentiel ;
20. Considérant dès lors, que cette proposition est trop dense, qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux et que cette typologie de bâtisse n'est pas destinée à accueillir ce type d'habitat groupé ;
21. Considérant que l'annexe 1 mentionne l'abattage d'un arbre mais qu'aucun document n'est fourni concernant celui-ci et qu'il n'est dès lors pas possible de statuer sur cet objet et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis séparé ;

AVIS DÉFAVORABLE 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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *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,*