AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Consolation, 97

OBJET :

sur une parcelle composée d'un bâtiment avant affecté en 3 logements et d'un bâtiment arrière accessoire aux logements, dans le bâtiment avant, remplacer une toiture à versant par une toiture plate, rehausser l'annexe arrière gauche sur un étage, construire une annexe droite sur 2 étages, aménager 2 terrasses en façade arrière et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée d'un bâtiment avant affecté en 3 logements et d'un bâtiment arrière accessoire aux logements, dans le bâtiment avant :
 - remplacer une toiture à versant par une toiture plate, en dérogation aux art. 8 et 9 du Titre I du RCU,
 - rehausser l'annexe arrière gauche sur un étage,
 - construire une annexe droite sur deux étages,
 - aménager deux terrasses en façade arrière,
 - modifier l'esthétique de la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 octobre 1892 visant à « construire un atelier dans la cour de la propriété » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 août 1904 visant à « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 octobre 1917 visant à « construire un atelier » ;
5. Vu les renseignements urbanistiques du 29 septembre 2020 confirmant les affectations régulières du bien et leur répartition spatiale suivantes :
 - bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : 1 logement,
 - étages 1 et 2 : 1 logement par étage,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - soit un total de 3 logements ;
 - bâtiment arrière :
 - entièreté du bâtiment : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME DE TOITURE :

7. Considérant que le volume proposé n'est pas une rehausse à la mansart et qu'il rentre en dérogation à l'art. 8 du RCU, qu'il y a lieu de réaliser un brisis plus en pente avec des lucarnes sortantes et de place les ardoises en appareillage horizontal plutôt que vertical ;
8. Considérant qu'une toiture plate est réalisée, qu'elle déroge à l'art.9 du titre I du RCU et qu'il a lieu de la végétaliser conformément à celui-ci ;
9. Considérant cependant que les châssis de cette mansarde, placés en lucarne rentrante, ne sont pas alignés aux châssis des étages inférieurs et surtout à la composition de la façade, cadrée par les deux pilastres colossaux latéraux ; que cela crée une dissymétrie inesthétique et, que pour y remédier, il y a lieu de placer ces baies de

fenêtre plus centrées de manière à ce qu'elles soient entourées par la ligne imaginaire de prolongement de ces deux pilastres;

ANNEXES :

10. Considérant, au vu des photos fournies, qu'une véranda et une terrasse ont été construites sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'elles sont enlevées et que, à la place, une nouvelle annexe est construite du côté arrière droit sur deux niveaux ; que ce nouveau volume s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité des logements ;
11. Considérant que la rehausse de l'annexe gauche s'effectue dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité du logement duplex ;

ESPACES EXTERIEURS :

12. Considérant que l'aménagement des deux terrasses en façade arrière s'effectue dans le respect des gabarits autorisables et améliore l'habitabilité des deux appartements concernés, en offrant un accès à des espaces extérieurs ;

MODIFICATIONS ESTHETIQUES EN FACADE AVANT :

13. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant en supprimant les châssis en PVC du bow-window et en remplaçant leur garde-corps métallique noir par un garde-corps en aluminium;
14. Considérant toutefois que le placement d'un garde-corps en aluminium ne s'intègre pas avec l'esthétique de la façade de la maison, construite début 1900 ; qu'il y a lieu de placer un garde-corps similaire aux garde-corps d'époque, en fonte ou en fer forgé ;
15. Considérant toutefois que le dessin des menuiseries en élévation est peu esthétique et qu'il y a lieu de redessiner les menuiseries suivant une photo d'époque, photo à verser au dossier ;
16. Considérant que les caissons à volet placés sans permis d'urbanisme sont enlevés ; que cela améliore l'esthétique de la façade ;
17. Considérant qu'il en va de même pour les châssis en PVC du bow-window, placés également sans et qui dénaturent profondément l'esthétique de la façade ; que ceux-ci sont remplacés par un ensemble de châssis en bois mais qu'il y a lieu de placer un ensemble panneauté mouluré au niveau des allèges pleines afin d'en améliorer l'aspect esthétique et se rapprocher de la situation d'origine;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

18. Considérant que chaque appartement possède une cave privative ; que l'accès aux compteurs se fait depuis les espaces communs ; que les appartements possèdent une bonne habitabilité ;
19. Considérant toutefois, au vu de l'augmentation de la densité d'utilisation du bâtiment et des conséquences ainsi induites (passage d'un immeuble de trois appartements 1 chambre à un appartement 3 chambres, un 2 chambres et un 1 chambre, et donc de 3 à 6 chambres tout appartement confondu), qu'il y a lieu d'aménager un local vélos et poussettes qui soit le plus accessible possible depuis la voie publique ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- placer un ensemble en châssis bois pour le bow-window qui soit panneauté et mouluré également au niveau des allèges pleines en se basant sur la photo d'époque, photo à fournir et à verser au dossier ;
- revoir la rehausse à la mansart en respectant l'art.8 du titre I du RCU, recentrer les baies de fenêtre de manière à ce qu'elles soient situées entre les deux pilastres colossaux de la façade dans des lucarnes sortantes ;
- placer un garde-corps au-dessus du bow-window similaire aux garde-corps d'époque, en fonte ou fer forgé ;
- prévoir une toiture plate végétalisée, conformément à l'art.9 du titre I du RCU ;
- aménager un local vélos et poussettes qui soit le plus accessible possible depuis la voie publique.

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,*

William CHISHOLM, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*