

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEURS :**

<u>LIEU :</u>	Avenue Chazal, 77
<u>OBJET :</u>	dans un immeuble de trois logements, construire d'eux lucarnes en toiture avant et arrière, aménager des terrasses sur plusieurs niveaux à l'arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et extérieurs, modifier les façades arrière et avant
<u>SITUATION :</u>	AU PRAS : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation
	AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale
<u>ENQUETE :</u>	du 10/02/2023 au 24/02/2023
<u>REACTIONS :</u>	0

La Commission entend :

Les demandeurs
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - construire une lucarne au 3^{ème} étage à l'avant, en dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne et composition de la façade),
 - construire une lucarne au 3^{ème} étage à l'arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de 2/3 de la largeur de la façade),
 - aménager une terrasse au rez de chaussée surélevé,
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière coté droit,
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse mitoyen),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (démolition et ouverture de baies, escaliers) et des travaux extérieurs (escaliers), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
 - étendre le logement 1 du rez-de-chaussée au demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond et éclairage naturel),
 - étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - modifier la façade arrière (remplacement de châssis),
 - modifier la façade avant (remplacement de châssis et de la porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

Historique :

2. Vu l'autorisation du 26 mars 1910 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la confirmation du 14 décembre 2021 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble de trois logements au rez-de-chaussée surélevé et aux 1^{er} et 2^{ème} étages, avec des locaux accessoires aux logements au demi-sous-sol et dans les combles ;

Volumes :

4. Considérant que le projet vise à construire deux lucarnes sur les versants avant et arrière de la toiture ;
5. Considérant que la lucarne avant déroge aux règlements d'urbanismes en vigueur en termes de composition en ce qu'elle ne s'intègre pas avec la façade avant ; que le volume étant visible depuis l'espace public, il s'accorderait

plus harmonieusement en s'alignant sur la travée principale de la façade (côté gauche) et en la reculant dans le pan de toiture ; qu'au vu de ce qui précède, la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;

6. Considérant que la lucarne arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
7. Considérant toutefois que cette largeur permet de créer une échappée conforme pour la continuation de l'escalier au 3^{ème} étage ; que la lucarne permet de créer un espace de séjour qualitatif (lumineux et spacieux) et que la dérogation est donc acceptable ;
8. Considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée arrière côté gauche avec le n° 79 ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur en ce qu'elle entraîne un dépassement de 44 cm ; que, toutefois, cela ne crée pas de nuisances pour l'immeuble avoisinant et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que l'escalier extérieur (du -1 au rez-de-chaussée) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce que le volume dépasse le profil mitoyen le plus profond ; que, cependant, cela ne crée aucune nuisance et que, dès lors, la dérogation se justifie ;
10. Considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen au 3^{ème} étage à l'arrière côté gauche avec le n° 79 ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur, en ce que le volume rehaussé dépasse de 1,65 m le profil mitoyen le plus haut (n° 79) et de profondeur, en ce qu'il dépasse de 3,90 m le profil mitoyen le moins profond (n° 79) ; que cette rehausse entraîne une ombre portée conséquente sur la parcelle voisine tout au long de la journée (dû à l'orientation de l'immeuble suivant l'axe est-ouest) ; que, dès lors, la dérogation ne se justifie pas et qu'il convient d'y remédier ;

Terrasses :

11. Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse au rez de chaussée et que celle-ci est conforme au Code civil ;
12. Considérant qu'il est prévu de démolir les annexes latérales au 2^{ème} étage afin d'aménager une terrasse à l'arrière côté droit ; que cette dernière est conforme à la réglementation urbanistique mais qu'il y a toutefois lieu d'en réduire la profondeur de moitié afin de ne pas créer de vue surplombante sur les parcelles voisines ;
13. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse au 3^{ème} étage ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur, en ce que le garde-corps dépasse de 60 cm le profil mitoyen le plus haut (n° 79), et de profondeur, en ce que le garde-corps dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus profond (n° 75) ;
14. Considérant que la terrasse ne crée pas de nuisances pour les immeubles avoisinants ; que cet espace extérieur est qualitatif pour le logement 3 et que, dès lors, la dérogation est acceptable ; qu'il convient toutefois de réduire la terrasse afin de se conformer au Code civil (retrait latéral de 1,90 m côté gauche) ;

Répartition des logements :

15. Considérant que le projet vise à étendre le logement 1, situé au rez-de-chaussée, au demi-sous-sol ;
16. Considérant que le projet vise également à étendre le logement 3, situé au 2^{ème} étage, dans les combles ;
17. Considérant que le projet prévoit la configuration suivante :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, un local compteurs, un local vélos et un local entretien,
 - aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex avec 3 chambres d'une superficie de +/- 125 m² (62 m² au demi-sous-sol et 63 m² au RDC),
 - au 1^{er} étage : un logement de 2 chambres d'une superficie de +/- 78 m²,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex de 3 chambres d'une superficie de +/- 126 m² (72 m² au 2^{ème} et 54 m² au 3^{ème} étage) ;

Habitabilité :

18. Considérant que l'extension du logement 1 au demi-sous-sol déroge aux normes d'habitabilité applicables en ce que la hauteur sous plafond est de 2,46 m (norme minimale = 2,50m) ;
19. Considérant cependant que l'immeuble dispose d'un sous-sol (niveau -2) et que cela permet de garder des locaux accessoires aux logements ; que l'extension de ce logement au demi-sous-sol permet d'augmenter la superficie du logement et de répartir les espaces de nuit séparément des espaces de vie ; que, dès lors, la dérogation est justifiable ;
20. Considérant que la chambre 1 déroge aux règlements d'urbanisme en termes d'éclairage naturel en ce que la surface nette éclairante, qui est de 2,5 m², est inférieure à la norme de 2,8 m² ;

21. Considérant par ailleurs que l'emplacement de la chambre 1, à front de rue, n'est pas qualitatif en ce que cela peut entraîner des nuisances sonores et visuelles ainsi qu'une exposition à des risques de pollution (gaz des pots d'échappement) ; qu'au vu de ce qui précède, la dérogation n'est pas justifiée et qu'il convient de revoir la configuration du logement en conséquence ;
22. Considérant que le séjour du logement 2 déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que la surface d'éclairage naturel, qui est de 4,8 m², est inférieure à la norme minimum de 5,6 m² ; que, cependant, cela est dû aux dimensions des châssis existants et que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;

Espaces communs :

23. Considérant que le projet prévoit au sous-sol trois caves privatives pour les logements ;
24. Considérant qu'il est prévu d'inclure un local entretien et un local vélos à ce niveau également ; que, cependant, l'accessibilité du local vélos depuis la rue n'est pas idéale et qu'il serait souhaitable d'y remédier en le prévoyant à l'emplacement du local poubelles au demi sous-sol ;
25. Considérant que les compteurs sont accessibles pour tout-e-s les habitant-e-s de l'immeuble ;

Zone de cour et jardin :

26. Considérant que le projet vise à réaménager la cour arrière, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Environnement

27. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales a été supprimée, en dérogation à l'art.35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) et qu'il y a lieu de la remplacer ou de trouver des mesures compensatoires ;

Façade arrière:

28. Considérant que le projet prévoit l'ouverture d'une baie au demi-sous-sol à l'arrière côté droit ;
29. Considérant que le projet prévoit la fermeture des baies aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage à l'arrière côté droit ;
30. Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des baies au rez-de-chaussée à l'arrière côté gauche et aux 1^{er} et 2^{ème} étages côté droit ;
31. Considérant que le projet prévoit de remplacer l'ensemble des châssis en PVC ton blanc par des châssis en bois ton anthracite ;
32. Considérant que le projet vise à isoler la façade arrière dans son entièreté et appliquer un crépi de teinte gris anthracite ;
33. Considérant que l'ensemble de ces modifications sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Façade avant:

34. Considérant que le projet vise à remplacer l'entièreté des châssis en PVC ton blanc de la façade avant par des châssis en bois ton anthracite ; que les châssis actuels et projetés dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de respect des éléments patrimoniaux de façade en ce que la partie supérieure des châssis ne suit pas la courbe des linteaux en arc surbaissé et qu'ils ne sont pas munis de doubles cadres ; qu'il serait souhaitable que les nouveaux châssis soient intégrés de manière plus harmonieuse ;
35. Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée en PVC ton blanc par une porte similaire en bois ton anthracite ; que la porte de la situation projetée, telle que représentée sur les plans, ne s'harmonise pas avec l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier en plaçant une porte en bois moulurée à l'ancienne en harmonie avec la typologie de la façade ;
36. Considérant que le ton anthracite contraste fortement avec les briques claires ; qu'il serait souhaitable de choisir une teinte plus claire pour les châssis et la porte d'entrée afin que ces éléments s'accordent avec la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer, en toiture avant, une lucarne qui suit la travée principale de la façade (côté gauche) et la reculer dans le pan de toiture ;
- réduire la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage, côté droit, de moitié pour éviter une vue surplombante ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen gauche au 3^{ème} étage et aménager la terrasse dans le respect du Code civil (retrait de 1,90m du mitoyen gauche) ;
- retirer la chambre 1 du logement 1 au demi-sous-sol côté rue, proposer un espace non-habitable et revoir la configuration du logement afin de proposer une chambre conforme ;
- placer le local vélos au demi-sous-sol à l'emplacement du local poubelles sous les escaliers et placer le local poubelles au sous-sol à l'emplacement du local vélos ;
- Proposer une rénovation de façade avant qui soit plus respectueuse des éléments d'origine en plaçant des châssis de ton clair, cintrés en bois mouluré avec doubles cadres et une porte en bois moulurée à l'ancienne en harmonie avec la typologie de la façade ;
- remplacer la citerne de récupération des eaux pluviales ou trouver des mesures compensatoires.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*