AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue des Azalées 22

OBJET :

dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la modification architecturale de la façade avant, rehausser la toiture, rehausser la façade arrière de deux niveaux, aménager un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) et aménager une terrasse au 4^{ème} étage

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

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, dans un bâtiment comprenant trois logements :
 - mettre en conformité la modification architecturale de la façade avant (création d'une lucarne, absence de petit-bois sur les châssis),
 - rehausser la toiture, en prolongeant le versant avant, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (toitures plates),
 - rehausser la façade arrière de deux niveaux,
 - aménager un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), en dérogation aux art. 4 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 4 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante au R+4, local vélos/poussettes manquant),
 - aménager une terrasse au 4^{ème} étage ;

HIISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 30 juin 1914 visant à « construire une maison » ;
3. Vu que cette bâtisse de style éclectique est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
4. Vu la confirmation du 27 mars 2023 attestant de l'existence de trois logements ;

VOLUME ET HABITABILITE :

5. Considérant que, en situation licite, l'immeuble comprend trois logements (un appartement par étage) ;
6. Considérant que la demande vise à créer un logement supplémentaire au niveau de la toiture ; que le volume de toiture est rehaussé pour s'aligner sur le gabarit voisin le plus élevé (n° 21) ;
7. Considérant qu'un volume sur deux niveaux vient s'imbriquer dans le versant arrière de la toiture, ce qui permet d'aménager un logement en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
8. Considérant qu'une première extension s'étend au 3^{ème} étage arrière et s'aligne sur la profondeur des volumes du 2^{ème} étage ; qu'une seconde extension est prévue au 4^{ème} étage et s'aligne sur le niveau de faîte voisin ;
9. Considérant que ces volumes s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant qu'il est prévu, dans ces volumes, d'aménager un logement en duplex avec 4 chambres ; que chacune de ces chambres dispose de sa propre salle de douche ;
11. Considérant qu'une terrasse est proposée dans le prolongement de la rehausse arrière, au niveau du 4^{ème} étage, ce qui permet d'aménager un accès extérieur pour ce grand logement en duplex ;

12. Considérant néanmoins que ce bâtiment est proche de l'îlot et que, par conséquent, la terrasse propose des vues plongeantes et intrusives sur le bâtiment lui faisant face en partie arrière ;
13. Considérant que cette terrasse pourrait être maintenue moyennant un recul important, ce qui est envisageable en intégrant celle-ci dans le volume de la rehausse arrière ; que le séjour au 4^{ème} étage est suffisamment grand (36 m²) et pourrait être réduit afin d'accueillir cette terrasse ;
14. Considérant que le niveau de vie se situe au dernier étage ; que celui-ci n'est pas situé sous les combles et doit donc disposer au minimum de 2,5 m de hauteur sous plafond ; que le projet ne prévoit que 2,3 m et déroge dès lors aux normes en vigueur ;
15. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
16. Considérant que les plans sont lacunaires sur l'emplacement du local des compteurs ;
17. Considérant que la densification de cette maison entraîne l'obligation de créer d'un local vélos/poussettes ; que ce local est absent de la demande et qu'il y a lieu d'y remédier en en créant un qui soit facilement accessible depuis le rez-de-chaussée pour l'usage quotidien, complété par un second local au sous-sol ;

FACADE AVANT :

18. Considérant qu'une lucarne est présente en façade avant ; que, bien qu'elle n'apparaît pas sur les plans d'archives de 1914, celle-ci semble dater de la construction du bâtiment ;
19. Considérant que, par comparaison avec les plans d'origine, le dessin des châssis est simplifié et ne dispose plus de petit-bois sur les impostes ; que cela ne porte pas préjudice à la composition de la façade avant ;

ENVIRONNEMENT

20. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales figure sur les plans de la situation de droit ; que celle-ci n'est plus dessinée dans la situation projetée ;
21. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre en fonction la citerne si celle-ci est encore présente ou de proposer une gestion intégrée et performante des eaux pluviales à la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une hauteur sous plafond de 2,5 m pour le dernier étage (R+4) ;
- intégrer la terrasse au 4^{ème} étage dans le gabarit autorisable de la rehausse arrière tout en conservant un séjour avec une superficie équivalent à la demande initiale ;
- aménager un local vélos/poussettes avec des dimensions en rapport avec le nombre de chambres total dans l'immeuble ;
- préciser sur les plans la localisation du local compteurs
- remettre en fonction la citerne de récupération des eaux pluviales ou mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et la faire figurer sur les plans.

Abstention(s) : -

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*