

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue des Azalées 51**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, démolir et reconstruire des annexes en façade arrière, ajouter 1 logement (passer de 2 à 3), aménager 2 terrasses en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 20/02/2020 au 05/03/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les 2 derniers niveaux de la façade avant ne s'inscrivent pas dans le style repris dans l'inventaire pour la maison du n°51, style éclectique de 1914 et va rompre l'harmonie de la rue ;
- la division supplémentaire de la maison en 3 logements, sans garage, est regrettable et va encore accentuer les problèmes de stationnement ; en outre le local vélos est difficile d'accès depuis la voie publique ;
- au niveau du 2^{ème} étage, la fenêtre de la salle de bain donne vue sur la chambre parentale voisine au 2^{ème} étage; de plus il est prévu une porte-fenêtre qui pourrait laisser supposer un accès vers la toiture plate (supposée inaccessible) ;
- au niveau du 3^{ème} étage, la terrasse apporte des vues plongeantes également sur cette même chambre parentale voisine ainsi que sur la chambre d'enfant au 3^{ème} étage ;

1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements :

- démolir et reconstruire des annexes en façade arrière ;
- ajouter 1 logement (passer de 2 à 3) en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
- aménager 2 terrasses en façade arrière, dont l'une est en dérogation aux art .4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;
- effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvelle cage d'escaliers, ouverture de baies, cage d'ascenseur), en dérogation à l'art. 11 du titre IV du RRU (cabine de l'ascenseur) ;
- apporter des modifications esthétiques en façade avant (toiture mansardée) ;

2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 3 juin 1914 visant à construire une maison de 2 logements ;

3) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

4) Vu que l'immeuble se situe en face du site classé du parc Josaphat ;

5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 logement 2 chambres au 1^{er} étage et 1 logement 3 chambres en triplex aux étages supérieurs ;6) Considérant que la superficie de l'immeuble avoisine les 442m², que cela permet aisément la création de 3 appartements dont les surfaces sont respectivement de 119m², 104m² et 219m² ;

7) Considérant que le logement 1 chambre du rez-de-chaussée se justifie en ce qu'il n'est dès lors pas nécessaire de créer un escalier en interne pour un duplex ;

- 8) Considérant que la cage d'escalier est démolie et reconstruite, que celle-ci ne présente pas de moulures particulières et que cela se justifie du fait que cela permet de faciliter l'accès vers les caves et d'agrandir la zone d'accueil devant la porte d'entrée de chaque appartement ;
- 9) Considérant que l'escalier est privatisé à partir du 2^{ème} étage pour le logement en triplex ;
- 10) Considérant qu'un ascenseur est ajouté au fond de la cage d'escalier, que celui-ci ne permet pas au logement du 1^{er} étage d'être desservi et qu'il y a lieu d'y remédier en créant une ouverture supplémentaire vers celui-ci ;
- 11) Considérant que la cabine de l'ascenseur doit être au minimum de 1,40m de profondeur et 1,10m de largeur afin de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 12) Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée comble la dent creuse et améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
- 13) Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée est agrandie, modifiant légèrement le relief du sol, sans que cela n'impacte la zone de cours et jardins ;
- 14) Considérant que les pièces centrales des 3 premiers niveaux sont réaménagées pour les halls et sanitaires ; que cela se justifie en ce qu'elles constituent les pièces dont l'éclairage naturel est le moins présent ;
- 15) Considérant que l'éclairage naturel du séjour du 3^{ème} étage est inférieur au 1/5^{ème} de la surface du plancher mais que le séjour est particulièrement grand et que dès lors la surface du châssis est suffisant (et peut être considéré comme combles donc 1/12^{ème} de la surface au sol) ;
- 16) Considérant que le gabarit des annexes ajoutées en façade arrière (ainsi que les retraits des annexes) sont conformes aux Règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 17) Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est en dérogation aux Règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle dépasse les gabarits autorisables en hauteur et en profondeur mais que celle-ci respecte le Code civil (retrait d'1,90m de chaque côté des limites mitoyennes) ;
- 18) Considérant qu'il y a lieu de prévoir un vitrage fixe, translucide mais pas transparent dans la salle-de-bain du 1^{er} étage afin de ne créer aucune vue vers la parcelle voisine ;
- 19) Considérant qu'une toiture est également aménagée au 3^{ème} étage et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité du logement en triplex ;
- 20) Considérant que le reste des toitures plates des annexes sont végétalisées et non-accessibles et qu'un garde-corps en verre est placé devant chaque baie ;
- 21) Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas aisé d'accès du fait qu'il se trouve au sous-sol, ce qui constitue une dérogation aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 22) Considérant que celui-ci est exigü et qu'il y a lieu d'agrandir la baie du mur porteur afin d'augmenter ses dimensions ;
- 23) Considérant que la façade avant de cette maison bourgeoise de style éclectique, de composition symétrique est conservée à l'identique jusqu'au niveau de corniche ;
- 24) Considérant que les garde-corps en fer forgé à motifs de spirales du balcon continu du 1^{er} étage ainsi que celui du 2^{ème} étage sont conservés ;
- 25) Considérant que la corniche est peinte en bleu en façade avant mais que cela n'apparaît pas dans le plan de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 26) Considérant que les châssis en PVC du 2^{ème} étage sont remplacés par des châssis en bois respectant les divisions d'origine mais que cela n'apparaît pas dans la légende du plan de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 27) Considérant que les amortissements latéraux en maçonnerie sont tous deux conservés ;
- 28) Considérant que la toiture en pente est remplacée par une toiture mansardée en zinc de ton gris quartz et qu'il y a lieu de ne pas créer de retrait et prévoir une toiture mansardée dont le brisis est réalisé en ardoise grise et la terrasson en tuile rouge ;
- 29) Considérant qu'un châssis en bois de ton gris est inclus dans le pan de toiture mansardée ;
- 30) Considérant qu'une partie de ce châssis est entrant (vers la cuisine) et inclut une porte-fenêtre de manière à pouvoir accéder au balconnet, retenu par un garde-corps en verre transparent ;
- 31) Considérant que bien que les divisions suivent le rythme des baies présentes aux étages inférieurs, le châssis est de grandes dimensions et ne s'intègre pas de façon esthétique dans l'ensemble de la façade ;
- 32) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer trois lucarnes droites, qui respectent les proportions de l'ensemble de la façade avant ;

- 33) Considérant que trois fenêtres de toit sont prévues en partie supérieure de la mansarde, s'accordant à la trame de la façade avant ;
- 34) Considérant qu'une verrière est également prévue dans la toiture plate du dernier étage sous combles afin d'éclairer la cage d'escalier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans pour:

- prévoir un vitrage fixe, translucide mais pas transparent dans la salle-de-bain du 1^{er} étage afin de ne créer aucune vue vers la parcelle voisine ;
- créer une ouverture d'ascenseur supplémentaire pour le logement du 1^{er} étage ;
- agrandir la cabine d'ascenseur à minimum 1,40m de profondeur et 1,10m de largeur afin de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 1, §1 du titre IV du RRU) ;
- faire correspondre les plans et la note explicative en ce qui concerne la couleur de la corniche en bois ;
- faire apparaître le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois au 2^{ème} étage sur les plans ;
- ne pas créer de retrait et prévoir une toiture mansardée dont le brisis est réalisé en ardoise grise et la terrasse en tuile rouge ;
- proposer trois lucarnes droites qui respectent les proportions de l'ensemble de la façade avant ;
- agrandir l'ouverture de baie du mur porteur situé dans le local vélos/poussettes afin de le rendre plus spacieux ;
- placer une citerne d'eau de pluie.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (local vélos-poussettes)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (local vélos-poussettes)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*