

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :** Rue Victor Lefèvre, 60**OBJET :** dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité un quatrième logement aménagé sous combles, l'aménagement de terrasses en partie arrière, le placement d'un escalier donnant accès au jardin depuis le bel-étage, la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales et des modifications apportées à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire », approuvé en date du 27/02/1992 bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 11/11/2022 au 25/11/2022

ENQUETE :**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - un quatrième logement aménagé sous combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficies minimales) et à l'art. 11 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (vues),
 - l'aménagement de terrasses en partie arrière ,
 - le placement d'un escalier donnant accès au jardin depuis le bel-étage, en dérogation aux art. 6 (toiture – hauteur) et 4 (profondeur de la construction) du Titre I du RRU,
 - la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 § 3 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 21 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 2 avril 1909 visant à « construire deux maisons » ;
3. Vu que cet immeuble de l'architecte Van de Velde date de 1909 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu la situation licite du bâtiment, à savoir :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - soit un total de trois logements ;

LOGEMENTS :

5. Considérant que, en situation projetée, quatre logements sont aménagés dans cet immeuble selon la répartition suivante :
 - au sous-sol (niv. -2) : le local chaufferie et un local de stockage pour le logement duplex (niv. -1 et 0),
 - au demi-sous-sol (niv. -1) : un local communs vélos/poussettes pour les logements, un espace de stockage pour le logement du 2^{ème} étage, l'espace commun pour les compteurs et, en partie arrière de ce niveau, la partie basse du duplex qui s'étend sur les niveaux -1 et 0,

- au rez-de-chaussée surélevé (niv. 0) : partie haute du logement duplex 2 chambres (superficie totale = 89 m² : 51 m² au niv. 0 et 38 m² au niv. -1),
 - au 1^{er} étage (niv. +1) : un logement 1 chambre de 52 m² et un espace de stockage à l'entresol de 9,3 m²,
 - au 2^{ème} étage (niv. +2) : un logement 1 chambre de 41 m²,
 - au 3^{ème} étage (niv. +3 sous combles) : un logement de 41 m²,
 - au quatrième étage (niv. +4) : un espace de stockage de 14 m² sous toiture,
 - soit un total de 4 logements ;
6. Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée surélevé est étendu dans la partie arrière du demi-sous-sol, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cet appartement ;
 7. Considérant que l'éclairage naturel de la chambre située au demi-sous-sol arrière est amélioré par l'agrandissement de la porte-fenêtre arrière ;
 8. Considérant que cet immeuble comporte une majorité de petits logements et qu'un quatrième logement est ajouté aux trois logements existants ;
 9. Considérant qu'il est aménagé sous combles ; que celui-ci n'est pas conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur en ce qui concerne ses aménagements car il ne répond ni aux normes d'un studio (pas d'espace non-différencié d'au moins 22 m²) ni à celles d'un appartement 1 chambre (pas de chambre) ;
 10. Considérant que ce logement ne dispose pas d'une fenêtre verticale dans l'une des pièces de vie permettant des vues droites vers l'extérieur, conformément à la réglementation urbanistique applicable ;
 11. Considérant que, bien que les autres unités de logement soient existantes, les logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages possèdent également des aménagements ne respectant pas les normes de superficies minimales actuellement prescrites ;
 12. Considérant dès lors que le projet densifie exagérément ce bien ; qu'il n'est pas souhaitable d'augmenter le nombre de logements dans cet immeuble et qu'il y a lieu d'adjoindre les superficies prévues pour le logement situé au 3^{ème} étage sous combles à celles du logement du 2^{ème} étage ;

TERRASSES :

13. Considérant que plusieurs terrasses sont aménagées :
 - une terrasse commune, accessible par le palier situé entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - une terrasse privative pour le logement du 2^{ème} étage ;
 - une seconde terrasse commune accessible par le palier de la cage d'escalier et située entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
14. Considérant que les deux premières terrasses génèrent des vues intrusives sur les parcelles de droite et de gauche car elles ne présentent pas les retraits de 1,90 m depuis les limites mitoyennes, conformément aux prescriptions du code civil la matière de vues directes ;

ESPACES COMMUNS :

15. Considérant que chacun des logements possède un espace de stockage ; que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'un local vélos/poussettes/poubelles est aménagé dans la pièce avant du demi-sous-sol ;
16. Considérant qu'avec les multiples accès se situant dans le local vélos/poussettes, il n'est pas possible d'y organiser un rangement optimal des vélos et poussettes et qu'il y a donc lieu de revoir son aménagement ;
17. Considérant que la superficie du local ne semble pas adaptée aux trois utilisations prévues (stockage des vélos, des poussettes et des poubelles) ;

PATRIMOINE :

18. Considérant qu'aucun reportage photographique sur les décors intérieurs n'a été fourni et que dès lors il n'est pas possible de se prononcer sur leur maintien (cf avis SIAMU) ;

FACADE AVANT :

19. Considérant que les châssis en façade avant diffèrent de la situation licite mais que les modifications sont minimes et acceptables ;

ZONE DE COUR ET JARDIN

20. Considérant qu'un escalier a été ajouté en partie arrière gauche ; que celui-ci est en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur car il est placé au-delà des gabarits autorisables ;
21. Considérant que le mur mitoyen avec le n° 62 ne possède pas une hauteur de 1,90 m et que son emplacement ne répond pas aux prescriptions du Code civil en matière de vues directes ;

22. Considérant que la cour située en partie arrière de la parcelle est reprise dans les plans d'archives ; qu'il s'agit d'une situation licite mais qu'il est regrettable que la quasi-totalité de cette zone ait été imperméabilisée ;
23. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales apparaît sur les plans d'archives ; que celle-ci n'apparaît plus dans les plans de la situation projetée ;
24. Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale vont croissants ;
25. Considérant que le projet ne prévoit pas la création de surfaces de pleine terre supplémentaires de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluie soit préservé ;
26. Considérant que la surface imperméabilisée en situation licite est importante et que, dès lors et au vu de ce qui précède, la suppression de cette citerne de récupération d'eaux de pluie n'est pas acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le 4^{ème} logement et adjoindre les superficies du logement sous combles à celles du logement situé au 2^{ème} étage ;
- supprimer la terrasse commune arrière située entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage et la terrasse privative du 2^{ème} étage (ou fournir des actes notariés concernant les servitudes de vues avec les voisins de droite et de gauche) ;
- revoir l'aménagement du local vélos/poussettes/poubelles de manière plus qualitative et dessiner les emplacements pour les vélos et les poussettes avec leur emprise (cf. *Vadémécum vélos* de Bruxelles Environnement) ;
- déplacer l'escalier reliant le bel-étage à la cour à au moins 1,90 0 de part et d'autre des limites mitoyennes (ou fournir un acte notarié concernant la servitude de vue avec le voisin de gauche (n° 62)) afin de se conformer au code civil ;
- fournir un reportage photographique sur les éléments de décors intérieurs en vue de statuer sur la nécessité de les maintenir ;
- remettre en état de fonctionnement la citerne de récupération des eaux pluviales et la dessiner sur les plans.

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 - hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficies minimales)
- dérogation à l'art. 21 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire

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,*

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,*