

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Waelhem, 34-36

OBJET :

sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (trois logements) et d'un bâtiment arrière (activité productive), régulariser l'ajout d'un quatrième logement au demi-sous-sol du bâtiment avant, le changement d'affectation du 1^{er} étage de l'activité productive en un cinquième logement, l'agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse à l'entresol et au 2^{ème} étage, la construction d'une lucarne, la mise en œuvre de travaux structurels, la construction d'un auvent sur le côté droit dans la cour, la modification de la porte d'entrée, de la porte cochère et des divisions des châssis aux étages en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

du 10/03/2023 au 24/03/2023

REACTIONS :

0

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 (trois logements) et d'un bâtiment arrière (activité productive), régulariser :
 - l'ajout du quatrième logement au sous-sol du bâtiment avant,
 - le changement d'affectation du 1^{er} étage de l'activité productive en un cinquième logement, en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot),
 - l'agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse à l'entresol et au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la construction d'une lucarne, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - la mise en œuvre de travaux structurels,
 - la construction d'un auvent sur le côté droit dans la cour, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
 - la modification de la porte d'entrée, de la porte cochère et des divisions des châssis aux étages en façade avant ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 19 janvier 1904 visant à « construire deux maisons à rue et une écurie » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1931 visant à construire une « annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation du 23 août 1944 visant à « modifier la façade aux 1^{er} et 2^{ème} étages et construire un bâtiment au fond de la propriété » (l'arrière-bâtiment étant un atelier) ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1946 visant à « modifier la façade principale » ;
6. Vu les permis d'environnement de 1953 et 1956 mentionnant une activité productive dans l'arrière-bâtiment ;
7. Vu le procès-verbal du 8 octobre 2018 et la mise en demeure du 16 octobre 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- dans le bâtiment avant, la modification du nombre de logements : 8 (ou 9) en lieu et place de 3 logements par la réalisation des modifications suivantes :
 - la non-conformité de la plupart de ces logements à la réglementation urbanistique en vigueur,
 - l'agrandissement de la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, côté droit,
 - la création d'un balcon,
 - la couverture du balcon par une toiture légère et la mise en place d'un pare-vent vitré,
 - l'agrandissement de la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage droit en façade arrière,
 - l'aménagement d'un étage supplémentaire (dans la partie supérieure de l'entrée cochère),
 - le percement d'une trémie d'escalier de +/- 1,8 m² dans le plancher du 1^{er} étage, dans le logement de gauche, pour accéder à l'entresol nouvellement créé situé dans la partie haute de l'entrée cochère,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la chambre du 1^{er} étage,
 - la couverture de la terrasse du 2^{ème} étage,
 - la création d'une lucarne,
 - la modification architecturale de la façade avant (porte d'entrée des logements et porte de l'entrée cochère) ;
 - dans le bâtiment arrière :
 - au 1^{er} étage, le maintien de la modification de la destination, à savoir un logement en lieu et place d'une activité productive (atelier) ;
 - dans la cour :
 - la construction d'un auvent de +/- 25 m², fait de poutres métalliques et d'une toiture en tôle ondulée et en plastique translucide,
 - la modification de l'utilisation de la cour, à savoir une cour accessoire aux logements et à l'atelier en zone de stockage ;
8. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais destinés à faire cesser les infractions urbanistiques visées à l'art. 300 du CoBAT ;
9. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la suppression des infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
10. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
11. Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir :
- Bâtiment avant :
 - sous-sol et demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - 1^{er} étage : un logement,
 - 2^{ème} étage : un logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - bâtiment arrière :
 - activité productive,
 - soit un total de trois logements ;

PROJET :

12. Considérant que les aménagements projetés reprennent la répartition suivante :
- bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - demi-sous-sol : un logement « studio » de 50 m²,
 - rez-de-chaussée surélevé : un logement « studio » de 50 m²,
 - 1^{er} étage + entresol : un logement duplex 3 chambres de 120 m² (76 m² + 44 m²),
 - 2^{ème} étage + combles : un logement duplex 3 chambres de 128 m² (64 m² + 64 m²),
 - bâtiment arrière :
 - rez-de-chaussée : activité productive,
 - 1^{er} étage : un logement 2 chambres de 137 m²,
 - soit un total de cinq logements ;

AFFECTATIONS :

13. Considérant que l'affectation du bâtiment arrière en activité productive est conservée au rez-de-chaussée et que cela permet de maintenir de la mixité sur cette parcelle ;
14. Considérant qu'aucune précision n'est apportée quant au type d'activité qui s'établira à cet endroit et que, dès lors, la situation préexistante doit être considérée comme étant maintenue, à savoir une activité productive de type « artisanale » ; que l'affectation dépôt/entrepôt n'est pas autorisable selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans cette zone et qu'il y a lieu de préciser dans les plans que ces espaces sont attenants à l'activité de production ;
15. Considérant que, en fonction du type d'activité productive projeté, il pourrait s'agir d'une installation soumise à permis d'environnement ; que, le cas échéant, il sera nécessaire d'introduire une demande de permis d'environnement afin d'évaluer la faisabilité de ce type d'exploitation, compte-tenu des contraintes induites par les conditions d'exploiter à respecter ;
16. Considérant qu'un accès carrossable existe mais que la cour ne peut en aucun cas servir de parking pour les véhicules motorisés ;
17. Considérant que le passage de véhicules motorisés dans l'intérieur d'îlot nuit à la tranquillité des logements, et plus particulièrement au logement situé au demi-sous-sol ;

LOGEMENTS :

18. Considérant que les appartements de l'immeuble sont réaménagés et que des travaux structurels sont effectués dans l'immeuble ;

Dans le bâtiment avant :*Régulariser l'ajout du quatrième logement au demi-sous-sol :*

19. Considérant que le nouveau studio situé dans le demi-sous-sol du bâtiment avant est peu qualitatif en ce que la fenêtre de la partie avant est située en lien direct avec le trottoir et la fenêtre arrière sur la cour commune de l'immeuble ;
20. Considérant que, de par cette disposition, ce logement ne bénéficie que de peu d'intimité et qu'il sera soumis au bruit de la rue ainsi qu'à celui généré par l'activité productive à l'arrière et par le passage des occupants de l'immeuble pour le stockage des vélos et des poubelles ;
21. Considérant que cet appartement est peu lumineux étant donné sa situation au niveau inférieur de l'immeuble ;
22. Considérant que celui-ci possède 30 m² de pièce de vie (hors cuisine) et se répartit sous la forme d'un trois pièces en enfilade cuisine/séjour/chambre (avec le séjour en partie centrale) ; que les superficies vitrées cumulées sont de 6 m², conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;
23. Considérant cependant que les fenêtres qui se situent dans la cuisine (en façade arrière) sont surplombées par un balcon (1,24 m de surplomb) ; que le bas des fenêtres se situe sous le niveau du sol (75 cm en dessous du niveau 0) et qu'un châssis vient refermer le balcon, créant ainsi un double-jour ; que les fenêtres situées en partie avant sont pourvues de grilles et que, de par cet aménagement, l'éclairage naturel du séjour/chambre est fortement diminué ;
24. Considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'allouer les superficies de ce logement à celui existant au rez-de-chaussée surélevé, également de petites dimensions, ou de les conserver en locaux communs, tel que dans la situation d'origine ;

Logement au rez-de-chaussée surélevé :

25. Considérant que le logement est licite et conforme aux règlements d'urbanisme applicables ;

Logement au 1^{er} étage :

26. Considérant que ce logement est réaménagé en un appartement 3 chambres mais que l'espace de séjour est peu qualitatif vu que l'ancienne salle à manger est supprimée et l'espace de séjour réduit à 21 m² ; que cela est faible en termes de superficie rapportée au nombre d'occupants ; que, par ailleurs, l'espace cuisine est étriqué du fait de l'escalier donnant accès à l'entresol ;
27. Considérant que la terrasse ne possède pas d'accès privatif depuis l'appartement car il faut ressortir sur le palier commun pour y accéder et que cet aménagement est peu pratique ;
28. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de supprimer la chambre en partie avant gauche en vue d'agrandir le séjour et de créer un accès privatif à la terrasse via la cuisine ;

Logement aux 2^{ème} étage et combles :

29. Considérant que ce logement est licite et conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; que son extension dans les combles améliore ses qualités d'habitabilité ;

Dans le bâtiment arrière :

Changement d'affectation du 1^{er} étage d'activité productive en (cinquième) logement :

30. Considérant que ce logement, situé dans le bâtiment arrière, est implanté à 7,61 m des fenêtres du bâtiment avant (et à 6,46 m depuis des balcons) ; que cette grande proximité créera des vues intrusives entre ces deux bâtiments ;

31. Considérant que le logement possède de nombreuses baies mais que la plupart d'entre elles se situent dans les murs mitoyens ; qu'aucune information n'est fournie quant à leur conformité au Code civil et que, dès lors, il ne peut en être tenu compte pour le calcul de l'éclairément ;

32. Considérant de plus que ces fenêtres doivent être non-ouvrantes et comprendre des vitrage translucides (ce qui est le cas selon la légende) ;

33. Considérant que le logement possède tout de même des fenêtres en dehors de la mitoyenneté et que celui-ci peut donc bien être ventilé ; que ces fenêtres permettent par ailleurs des vues droites vers l'extérieur depuis les pièces habitables ;

34. Considérant que ce logement est localisé au-dessus de locaux susceptibles d'accueillir une activité bruyante et que cela pourrait nuire aux qualités résidentielles du logement ;

LOCAUX COMMUNS :

35. Considérant que plusieurs caves sont aménagées mais qu'il y a lieu de les attribuer à chacune des unités de logement afin de s'assurer que ces dernières bénéficient bien d'un espace de stockage privatif ;

36. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitants ;

37. Considérant que le projet ne prévoit pas de local vélos/poussettes sécurisé mais uniquement un auvent dans la cour permettant de protéger les vélos des intempéries ; que cet aménagement ne permet pas le stockage des poussettes ;

38. Considérant que les emplacements ne sont pas délimités sur les plans et qu'il n'est donc pas possible de connaître leur nombre exact et, partant, de savoir si cet aménagement est compatible avec le nombre d'occupants dans l'immeuble (cf. « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité) ;

ESPACES EXTERIEURS :

Agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière du bâtiment avant :

39. Considérant que cette terrasse améliore les qualités d'habitabilité du logement auquel elle bénéficie et que les murs mitoyens sont suffisamment élevés pour ne pas créer de vues sur les parcelles voisines de droite et de gauche ;

40. Considérant néanmoins que celle-ci génère des vues plongeantes sur le bâtiment arrière ;

Aménagement de terrasses à l'entresol et au 2^{ème} étage du bâtiment avant :

41. Considérant que ces terrasses améliorent les qualités d'habitabilité des logements auxquels elles bénéficient ;

42. Considérant néanmoins qu'elles génèrent des vues plongeantes sur le bâtiment arrière malgré le placement de bacs à plantes ;

43. Considérant cependant que les plans sont lacunaires en ce que les aménagements de ces trois terrasses ne sont pas représentés dans les coupes du projet et qu'il n'y a pas d'information quant à la hauteur des murs mitoyens licites ;

44. Considérant que ces aménagements ne peuvent être acceptés qu'à la condition de respecter les prescriptions prévues en matière de vues par le Code civil ;

VOLUMES :

45. Considérant que la lucarne s'apparente à une rehausse car le mur mitoyen gauche est rehaussé ; que celle-ci améliore les qualités spatiales de la chambre du duplex situé aux étages supérieurs et n'apporte pas de nuisances en termes d'éclairément pour le voisin de gauche, la façade arrière étant située au Nord ;

46. Considérant que la construction d'un auvent, sur le côté droit dans la cour, déroge en termes de hauteur et de profondeur au RRU ;

47. Considérant qu'un tel aménagement, destiné au stockage des poubelles et la mise à l'abri des vélos en cas d'intempéries est une solution qui ne permet pas la création de locaux sécurisés tels que prescrits par la réglementation urbanistique en vigueur ;

48. Considérant que cet aménagement n'améliore pas non plus la situation de la cour, entièrement imperméabilisée, ni les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot ;
49. Considérant en conséquence que le local vélos et le local poubelles devraient se trouver à l'intérieur des bâtiments et que la cour pourrait être partiellement verdurisée afin d'offrir au logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant un espace d'agrément ;

PATRIMOINE :

50. Considérant que les modifications de la porte d'entrée et de la porte cochère nuisent aux qualités patrimoniales de cet immeuble et que cette proposition n'est pas acceptable ;
51. Considérant que les divisions de châssis sont simplifiées mais restent cohérentes sur l'ensemble ;
52. Considérant qu'il existe un problème d'annotations dans les plans en ce qui concerne la légende pour la façade projetée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
53. Considérant que la teinte des menuiseries ne porte pas de référence précise et qu'il y a lieu de s'assurer de prévoir une teinte uniforme sur l'ensemble des menuiseries de l'immeuble ;

ENVIRONNEMENT :

54. Considérant que, en matière de gestion des eaux pluviales sur la parcelles, aucune amélioration n'est prévue ; que cela n'est pas acceptable au vu du projet proposé et de son impact sur cet intérieur d'îlot ;
55. Considérant que, afin d'améliorer le projet, celui-ci devrait prendre en compte ces notions et proposer des matériaux et/ou des solutions améliorant la perméabilité des sols ainsi que la verdurisation de l'îlot ;
56. Considérant que l'activité productive prévue dans le bâtiment arrière est susceptible d'être soumise à permis d'environnement (rubrique 143A – atelier de couture) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*