

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Lefèvre, 33

OBJET :

sur une parcelle comprenant 2 bâtiments à front de rue et 2 logements, construire des plateformes et des escaliers extérieurs et y aménager des terrasses, aménager une terrasse sur une toiture plate existante, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, isoler un mur pignon, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'aménagement intérieur

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

AUTRE(S) :

le bien, datant d'avant 1932 (1928), est inscrit à l'inventaire à titre transitoire.

le bien se situe 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

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant 2 bâtiments à front de rue et 2 logements :
 - construire des plateformes et des escaliers extérieurs et y aménager des terrasses, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et à l'Art. 6 (limite arrière de construction) de la section 1 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (RGB Ambiorix - Cinquantenaire),
 - aménager une terrasse sur une toiture plate existante,
 - mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 36 (tuyau de descente des eaux pluviales) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - isoler un mur pignon,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 9 (logements situés sous le niveau du sol) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RCU et à l'Art. 13 de la section 2 du RGB Ambiorix - Cinquantenaire ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1928 visant à construire un garage avec mur de clôture ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1932 visant à surélever l'immeuble et y ajouter une annexe ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mai 1958 visant à établir un escalier dans le jardin ;
5. Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 12 mai 2022 attestant de l'existence de 2 logements ;
6. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 14 février 2023 ;

VOLUME :

7. Considérant qu'un escalier extérieur existant, dont une partie illicite, est démolie dans le prolongement du bâtiment de droite ;
8. Considérant qu'il est reconstruit, et qu'il se compose de deux volées, interrompues par des plateformes utilisées comme terrasses ;

9. Considérant que cet ensemble d'escaliers et de plateformes dépasse en profondeur de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (5,80m), en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU ;
10. Considérant également qu'il dépasse en hauteur de plus de 3m la construction mitoyenne la plus basse (4,50m), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
11. Considérant enfin qu'il dépasse les 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle (14,70m en lieu et place de 13,50m), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU et à l'art. 6 de la section 1 du RGB du square Ambiorix et du Parc du Cinquantenaire ;
12. Considérant que si la petite plateforme prenant place à la sortie de la cuisine ne pose pas de problème particulier, il en est tout autre pour la grande plateforme où se situe la grande terrasse qui occasionne les multiples dérogations ;
13. Considérant de plus que celle-ci agit comme un promontoire et participe à accentuer les ombres portées vers la parcelle de droite ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ensemble d'escaliers et de plateformes implique trop de dérogations injustifiées et qu'il serait préférable de réduire considérablement son développement en s'en tenant à la petite plateforme attenante à la cuisine du 1^{er} étage, tout en plaçant l'escalier menant au jardin contre la façade latérale de gauche ;
15. Considérant qu'une autre plateforme ainsi qu'un escalier extérieur sont aménagés dans le prolongement du bâtiment de gauche pour permettre de relier la chambre du rez-de-chaussée au jardin ;
16. Considérant que cet ensemble déroge à nouveau à l'art. 4 du Titre I du RRU RRU et à l'art. 6 de la section 1 du RGB du square Ambiorix et du Parc du Cinquantenaire en ce qu'il dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle (15,80m en lieu et place de 13,50m) ;
17. Considérant toutefois que cela se fait contre le mur mitoyen de gauche qui a une hauteur considérable de 6,30m, que cela n'implique aucune nuisance envers le voisinage et que dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
18. Considérant qu'un oriel est ajouté en façade arrière sur le bâtiment de droite, et que celui-ci est conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

INTÉRIEUR :

19. Considérant que si la confirmation des renseignements urbanistiques du 12 mai 2022 atteste de l'existence de deux logements, elle n'en donne pas le détail de leur répartition ;
20. Considérant qu'un studio est aménagé au sous-sol arrière, et qu'il déroge à l'art. 13 de la section 2 du RGB du square Ambiorix et du Parc du Cinquantenaire en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante (2,54m en lieu et place de 2,60m) ;
21. Considérant également que la chambre se situe à une profondeur de 1,58m en dessous du niveau du jardin, que sa cour anglaise offre un dégagement d'à peine 1,30m, et que les deux tiers de sa façade sont situés sous la plateforme d'accès au jardin du rez-de-chaussée, ce qui déroge à l'art.9 du titre II du RCU ;
22. Considérant de plus qu'il déroge à l'art. 10 du Titre II du RCU, en ce que conformément à cet article, les surfaces vitrées situées hors sol ne permettent pas d'atteindre le minimum d'éclairage naturel requis (2,40m² en lieu et place de 3,30m²) ;
23. Considérant enfin qu'il est mono-orienté vers l'arrière, en contrebas, ce qui l'enclave en cas d'évacuation d'urgence ;
24. Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable de revoir la répartition des logements en garantissant l'accès à des espaces hors sol pour chaque logement et en favorisant l'utilisation des sous-sols comme espaces communs ;
25. Considérant que le mur porteur entre les deux bâtiments est ouvert au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de relier les espaces, que ceci permet une circulation fluide sans que cela ne pose de problème particulier ;
26. Considérant que le mur entre la cuisine et la salle à manger au 1^{er} étage est largement ouvert, et que cela permet d'offrir un espace traversant dédié aux repas ;
27. Considérant que le logement comporte 5 chambres, ce qui le densifie considérablement et implique des nuisances à l'utilisation des espaces extérieurs en ce que ceux-ci donnent directement sur la maison de droite (numéro 35) ;
28. Considérant de plus que chaque chambre dispose d'une salle de bain privative, sauf en ce qui concerne les chambres 2 et 3, que cela se fait au prix du sacrifice des éléments de patrimoine intérieur comme les moulures de plafond, les cimaises ou certains manteaux de cheminées au profit de nombreuses cloisons, notamment au rez-de-chaussée ;

29. Considérant en effet que la nouvelle cloison placée entre la chambre et la salle de douche au rez-de-chaussée coupe la cimaise sans respecter l'harmonie d'origine, et qu'il y a lieu dès lors d'y remédier ;
30. Considérant qu'afin de dédensifier le logement, il serait préférable de supprimer la chambre du 1^{er} étage pour permettre l'aménagement d'un plateau affecté uniquement aux espaces communs ;
31. Considérant qu'un local vélo est proposé, mais qu'il ne permet le stationnement que de deux vélos, ce qui est insuffisant et ne préfigure dès lors pas d'un bon aménagement des lieux ;
32. Considérant qu'il serait préférable de proposer un local vélo comportant autant de stationnements que de chambres ;
33. Considérant que le mur pignon est ouvert pour permettre d'accéder à la toiture plate du bâtiment de droite et d'apporter de la lumière ;

TOITURE :

34. Considérant que la toiture plate du bâtiment de droite est aménagée en terrasse ;
35. Considérant que la terrasse offre des vues sur la toiture plate du voisin de droite, en ce que la hauteur du mur n'est que de 1,40m, ce qui ne permet pas d'éviter les vues intrusives ;
36. Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter le Code Civil en terme de vues droites intrusives en plaçant un garde-corps maintenant l'usager à une distance minimale de 1,90m de la limite mitoyenne ou d'obtenir une servitude de vue ;
37. Considérant que des bacs servant de potager hors sol sont installés proche de la balustrade côté rue, et que cela permet de concentrer l'activité vers l'arrière de la toiture ;

JARDIN :

38. Considérant que les plans indiquent un jardin planté sur toute sa superficie, or les photos indiquent que celui-ci est composé de graviers sur une grande partie de sa superficie ;
39. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à valoriser en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots ;
40. Considérant qu'il serait préférable de préciser sur les plans les différentes zones d'aménagement paysager du jardin ;
41. Considérant qu'une citerne est existante mais qu'elle n'est pas en fonctionnement, qu'il serait pertinent de la remettre en service, de la remplacer ou de prévoir un autre système de gestion des eaux ;

FAÇADE :

42. Considérant que les châssis des deux baies du rez-de-chaussée en façade avant dérogent à l'art. 7 du Titre I du RCU en ce qu'ils sont modifiés sans respect des formes et divisions d'origine ;
43. Considérant en effet qu'en lieu et place de châssis à guillotine, des châssis à division bipartite avec imposte ont été placés ;
44. Considérant cependant qu'ils sont en bois et qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique générale de la façade ;
45. Considérant que la descente des eaux pluviales située sur le mur pignon et visible depuis l'espace public est en PVC, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du RCU, et qu'il serait préférable d'y remédier ;
46. Considérant que la façade pignon est isolée et enduite dans un ton beige, ce qui s'intègre au contexte environnant et permet d'offrir à la maison plus de confort ;

CONCLUSION :

47. Considérant au vu de ce qui précède et vu l'avis défavorable du SIAMU, que le projet en l'état n'est pas acceptable mais qu'il pourrait l'être en :
 - réduisant le développement des plateformes et des escaliers extérieurs, en s'en tenant à la petite plateforme attenante à la cuisine du 1^{er} étage, tout en plaçant l'escalier menant au jardin contre la façade latérale de gauche,
 - revoyant la répartition des logements en garantissant l'accès à des espaces hors-sol pour chaque logement, en favorisant l'utilisation des sous-sols comme espaces communs, et en garantissant un accès direct à un chemin d'évacuation,
 - veillant au respect des éléments de patrimoine intérieur tels que cimaises, manteaux de cheminées et moulures de plafonds,
 - supprimant la chambre du 1^{er} étage pour permettre l'aménagement d'un plateau affecté uniquement aux espaces communs,
 - proposant un local vélo comportant autant de stationnements que de chambres,

- respectant le Code Civil en terme de vues droites intrusives en plaçant des bacs à plantes fixes maintenant l'usager à une distance minimale de 1,90m de la limite mitoyenne ou d'obtenir une servitude de vue,
- précisant sur les plans les différentes zones d'aménagement paysager du jardin,
- plaçant une descente des eaux pluviales en matériaux non synthétiques en façade latérale,
- se conformer au RCU en ce qui concerne la citerne de récupération d'eau pluviale ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*