

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Pâquerettes, 28

OBJET :

dans un immeuble comprenant 2 logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière, la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'un logement supplémentaire au demi-sous-sol (passer de 2 à 3 unités), l'extension du logement au 1^{er} étage dans les combles, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, rehausser le mur mitoyen de droite et supprimer une citerne d'eau de pluie

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

ENQUÊTE :

Du 16/06/2023 au 30/06/2023

RÉACTIONS :

5

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Concernant le rehaussement du mur mitoyen :
 - il semble démesuré et porte préjudice à la luminosité de jour donnant sur le bâtiment et le jardin avoisinant, tout en favorisant un sentiment d'enfermement et de non-jouissance du jardin ;
 - le voisin craint aussi que ce manque d'ensoleillement dû à la rehausse du mur aura pour effet d'impacter l'apport en chaleur dans son bâtiment ;
 - Concernant les balcons :
 - les 2 balcons existants créent un vis-à-vis direct et intrusif chez les voisins et impactent déjà fortement la luminosité dans leurs habitations ;
 - ces balcons, en plus d'être une menace de s'effondrer de par leurs structures précaires, posent question quant à leur légitimité ;
 - ils créeraient également de l'humidité à l'arrière des maisons ;
 - Concernant le patrimoine et l'architecture :
 - il est à noter que la maison du n° 28 fait partie de l'inventaire du patrimoine architectural, constitué de 12 maisons analogues dans la rue. Dès lors, ces travaux seraient un prétexte persuasif d'inciter d'autres voisins à régulariser l'extension abusive de leur maison ;
 - il est souhaité que le projet fasse l'objet d'un examen critique afin de déterminer s'il s'intègre en harmonie avec le quartier et dans son intérieur d'ilot en vue d'assurer une qualité de vie pour tous ;
 - l'ajout de logements supplémentaires suscite des inquiétudes de densification de voisinage alors qu'il serait plus judicieux de privilégier une quantité moindre de logements, en revanche, plus spacieux conçus pour de grandes familles ;
 - Concernant la citerne d'eau de pluie :
 - il est inapproprié de supprimer la citerne d'eau de pluie, alors qu'il y a lieu de l'utiliser à bon escient, de manière écologique et économique, pour couvrir une partie des besoins de l'habitation (arrosage, WC, machine à laver et autres) ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements,
- régulariser :

- la modification de la volumétrie en façade arrière par la fermeture du balcon et la construction d'un nouveau balcon au rez-de-chaussée surélevé, l'agrandissement du balcon existant au 1^{er} étage, et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régionale d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- la construction d'une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (largeur de la lucarne),
- la création d'un logement supplémentaire au demi-sous-sol (passer de 2 à 3 unités), en dérogation aux art. 3 (superficie minimale), art. 10 (éclairage naturel), art. 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du Titre II du RRU et à l'art 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
- l'extension du logement au 1^{er} étage dans les combles afin d'aménager un duplex,
- la réalisation de travaux structurels par la modification des escaliers dans le hall commun, les ouvertures de baies et la suppression des cheminées,
- la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
 - rehausser le mur mitoyen de droite (5,79m),
 - supprimer une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 29 décembre 1911 en vue de « construire douze maisons » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1936 en vue d' « ajouter une lucarne et 2 WC à [l'immeuble] » ;
4. Vu la mise en demeure du 9 juin 2022 portant sur :
 - la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 2),
 - l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin,
 - la réalisation de travaux structurels (balcons et lucarne en façade arrière),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis),
5. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
6. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois ;

VOLUME :

7. Considérant que le balcon au rez-de-chaussée surélevé est refermé afin d'intégrer ce volume au logement ; que cela permet d'intégrer le WC à l'intérieur du logement sans devoir passer par l'extérieur, ce qui améliore l'habitabilité du logement concerné ;
8. Considérant qu'un nouveau balcon est construit à droite de l'annexe et qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur les gabarits voisins (1,25m) ;
9. Considérant que le balcon existant au 1^{er} étage est agrandi et qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur les gabarits voisins (1,54m) ; que cela porte préjudice aux voisins, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer les balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
10. Considérant de plus qu'afin d'éviter des vues intrusives depuis les balcons sur la parcelle voisine (n°30), une rehausse du mitoyen de droite de plus de 5m est prévue (niveau : +7,37m) ;
11. Considérant cependant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'elle est trop importante, qu'elle risque de nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas réaliser cette rehausse ;
12. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2^{ème} étage sur la toiture de l'annexe au 1^{er} étage en façade arrière, qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les gabarits engendrés par les garde-corps dépassent les gabarits admissibles ;
13. Considérant toutefois que la terrasse permet au logement concerné de jouir d'un espace extérieur, que cela améliore son confort, qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage, et qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
14. Considérant de plus que les parties latérales de la terrasse sont végétalisées afin d'en limiter l'accès, conformément au Code Civil en terme de vue sur les constructions voisines ;
15. Considérant qu'une lucarne est aménagée en façade arrière et qu'elle permet d'accéder à la terrasse attenante ; qu'elle déroge cependant aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse légèrement les 2/3 de la

largeur de la façade (3,65m au lieu de 3,59m autorisables) ; mais que toutefois, cette dérogation est minime et ne génère pas de nuisances particulières ;

AFFECTATION :

16. Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- au rez-de-chaussée surélevé : 1 logement 1 chambre,
- 1^{er} étage : 1 logement 2 chambres,
- dans les combles : locaux accessoires aux logements ;

17. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- au demi-sous-sol : 1 logement 1 chambre,
- au rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre,
- au 1^{er} étage et dans les combles : 1 logement duplex 2 chambres ;

HABITABILITÉ :

18. Considérant que la demande vise à aménager un nouveau logement de type studio au demi-sous-sol ;

19. Considérant cependant que l'aménagement du studio au demi-sous-sol relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte, que ces locaux considérés isolément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables ;

20. Considérant en effet que la chambre à coucher ne dispose ni d'une superficie suffisante (13m² au lieu de 14m²), ni d'un apport en lumière naturelle suffisant (2,2m² au lieu de 2,6m²) ;

21. Considérant de plus que cette chambre se situe en façade à rue, à ras du trottoir, que cela ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ;

22. Considérant que cet appartement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements au sein de l'immeuble à 2 unités ;

23. Considérant qu'il est également regrettable que le jardin soit voué au plus petit des 3 logements ;

24. Considérant de plus que l'immeuble ne dispose pas d'un local permettant l'entreposage des vélos et poussettes au rez-de-chaussée, que l'espace voué à cet usage est peu exploitable du fait de sa petite dimension, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

25. Considérant que les locaux des rangements privatifs prévus sont exigus ;

26. Considérant que la présente demande vise à étendre le logement au 1^{er} étage dans les combles afin d'aménager un logement duplex ; que les 2 chambres aménagées dans les combles sont conformes aux normes d'habitabilité ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

27. Considérant qu'une terrasse est aménagée au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et qu'une zone en pleine terre et plantée est maintenue sur plus de la moitié de la superficie de la zone de cour et jardin ;

ENVIRONNEMENT :

28. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est supprimée sans être remplacée et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

29. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2016-2021 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

30. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales qui soit conforme aux règlements applicables ;

FAÇADE :

31. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

32. Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de douze maisons différenciées de style éclectique construites en 1911 ;

33. Considérant que les châssis ont été remplacés en châssis en PVC blanc, ne respectent pas les divisions d'origine, que cela appauvrit les qualités architecturales de l'immeuble et que ce n'est pas acceptable ;

34. Considérant que les plans indiquent une corniche en bois, mais que d'après le reportage photographique, l'habillage de la corniche, ainsi que celui de la corniche de la lucarne, semblent être en matériau synthétique, que cela porte préjudice à l'aspect architectural du bâtiment et que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

35. Considérant que la porte d'entrée, l'imposte et les ferronneries sont conservées ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à 2 unités au sein de l'immeuble ;
- supprimer les balcons projetés aux 1er et 2ème étages et revenir à la situation de droit ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen droit ;
- remettre une corniche en bois en façade avant et pour la lucarne avant ;
- remettre en façade avant des châssis en bois à profils moulurés respectant les caractéristiques d'origine cintrages, divisions, petit-bois, allèges pleines, ...) ;
- remettre une citerne d'eau de pluie ou proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*