

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

Rue Waelhem, 29

OBJET :

Dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité l'ajout d'un escalier extérieur du côté droit et la construction d'une lucarne dans le versant arrière, créer une cour anglaise au niveau du demi-sous-sol côté gauche, ajouter un logement sous mansarde (passer de 3 à 4 unités), réaménager l'immeuble existant et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

Le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

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

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements,

- mettre en conformité :
 - l'ajout d'un escalier extérieur reliant le jardin et le bel étage du côté droit, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur et profondeur),
 - la construction d'une lucarne dans le versant arrière,
- ajouter un logement sous mansarde (passer de 3 à 4 unités), en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (superficie insuffisante et éclairage naturel),
- réaménager l'immeuble existant, en dérogation aux arts. 3 du RRU (espace pour rangement), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier, rabaisser le niveau du sol au demi-sous-sol) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 18 avril 1905 visant à " construire une maison " ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 4 septembre 1908 visant à " surélever d'un étage la propriété " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1928 visant à " [construire] un toit français " ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

6. Vu la confirmation du 4 novembre 2022 attestant de l'existence :
 - au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée surélevé et étages 1 et 2 : 1 logement par niveau,
 - dans l'étage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJÉTÉE :

7. Considérant que la demande vise à ajouter un logement supplémentaire sous mansarde (passer de 3 à 4 unités), et à la privatisation de la partie gauche du demi-sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex ;

8. Considérant que les 4 nouveaux logements se répartissent de la manière suivante :

- au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé: un duplex 2 chambres,
- aux étages 1 et 2 : 1 logement par niveau,
- dans l'étage mansardé : 1 logement ;

LOGEMENT 1 EN SOUPLEX :

9. Considérant que toute la partie gauche du demi-sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
10. Considérant que des travaux structurels sont réalisés afin de les connecter ; que ces niveaux sont reliés entre eux par le biais d'un escalier en colimaçon en partie centrale ;
11. Considérant qu'en partie avant et arrière le niveau demi-sous-sol est rabaissé de 9cm afin d'accueillir 2 chambres, disposant ainsi d'une hauteur de 2,50m qui respecte les normes d'habitabilité ;
12. Considérant que la chambre principale respecte les normes d'habitabilité, mais se situe en front de rue ce qui génère des nuisances sonores ;
13. Considérant qu'en partie arrière, une cour anglaise de 8,19m² est créée afin d'offrir de l'éclairage naturel à la chambre arrière ; que cette intervention supprime la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du RCU et que cela n'est pas souhaitable ;
14. Considérant de plus que l'aménagement de cette cour augmente l'imperméabilisation du jardin, ce qui contrevient aussi à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol et ne permet pas un aménagement paysager en intérieur d'îlot ;
15. Considérant que du côté droit, l'escalier existant reliant le bel étage au jardin est déplacé vers la droite, qu'il déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en terme de profondeur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
16. Considérant que celui-ci n'est pas conforme au Code Civil, en ce qu'il se trouve à une distance de 0,67m du voisin de droite, et que la hauteur du mur mitoyen direct est 1,07m au lieu du 1,9m requis ;
17. Considérant dès lors qu'afin de s'y conformer une rehausse du mitoyen droit est nécessaire, toutefois cette intervention va engendrer une perte d'ensoleillement pour le voisin de droite (n°140) et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;

LOGEMENT 2 :

18. Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement (licite) d'une chambre ;
19. Considérant que d'après le reportage photo, en partie arrière une terrasse est aménagée du côté gauche et cela sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme et que celle-ci est dès lors illicite ;

LOGEMENT 3 :

20. Considérant que le logement au 2^{ème} étage accueille également un appartement (licite) d'une chambre ;

LOGEMENT 4 :

21. Considérant que la lucarne en façade arrière a été réalisée sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme, qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables, toutefois celle-ci n'apporte pas d'amélioration à l'espace sous combles ;
22. Considérant que la demande vise à créer un appartement sous mansarde, comportant une chambre (12,5m²), un séjour (12,6m²), ainsi qu'une cuisine (7m²), et qu'actuellement aucun des espaces cités ne dispose de la superficie minimale requise de 14m², 20m², et 8m², et que dès lors, les dérogations aux RRU et RCU ne sont pas autorisées ;
23. Considérant de plus qu'aucune des pièces ne bénéficie d'un apport en éclairage naturel suffisant (1,2m² et 0,86m² au lieu de 2,52m² requis), que ce déficit est trop important et que la dérogation, dès lors, ne peut être octroyée ;
24. Considérant de plus que les sanitaires ne disposent pas de lavabo, que l'accès à la cuisine se fait via la salle de bain, qu'aucune séparation physique n'existe entre les deux espaces, ce qui présente un mauvais aménagement des lieux ;
25. Considérant par ailleurs que le logement projeté ne dispose pas d'un espace extérieur, ne répond nullement aux règles minimales d'habitabilité et que dès lors il ne peut être autorisé ;

COMMUNS :

26. Considérant que la privatisation des espaces communs au demi-sous-sol gauche entraîne la suppression des locaux de rangement/stockage, et que dès lors la proposition est inacceptable ;
27. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au demi-sous-sol droit, toutefois, son accessibilité n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement, et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour y accéder ;

FAÇADES :

28. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement ;
29. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande, néanmoins au vu des photos fournies, les châssis sont en PVC, et ne respectent pas les caractéristiques d'origine (l'absence de petits bois, les divisions), ce qui nuit à son caractère d'origine, par conséquent celle-ci devrait faire l'objet d'une demande ultérieure de permis d'urbanisme ;

CONCLUSION :

30. Considérant au vu de ce qui précède que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle, que la surdensification de l'immeuble va de pair avec une perte de la qualité d'habitabilité ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*