

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue L'Olivier, 17-19

OBJET :

sur deux parcelles comprenant deux maisons unifamiliales, regrouper les deux maisons et les diviser en quatre logements, mettre en conformité la construction de différentes annexes, la modification du volume de la toiture du bâtiment droit, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage côté arrière droit, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural des façades avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

biens inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 10/11/2023 au 24/11/2023

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 comprenant deux maisons unifamiliales,
 - regrouper les deux maisons et les diviser en quatre logements, en dérogation aux art. 3, 8, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale, WC, éclairage naturel et local vélos et poussettes),
 - mettre en conformité :
 - dans le bâtiment de gauche (n° 17) :
 - la construction d'une annexe de deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions),
 - dans le bâtiment de droite (n° 19) :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la construction de deux annexes au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - l'aménagement d'une terrasse par niveau aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et aux art. 9 et 29 du Titre I du RCU (terrasses et murs mitoyens),
 - la modification du volume de la toiture du bâtiment, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RRU (toiture plate),
 - la modification de l'aspect architectural des façades avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 8 avril 1898 visant à « changer en vitrines les deux fenêtres » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 juillet 2011 suite à la demande visant à « regrouper 2 maisons unifamiliales, les diviser en 6 appartements et modifier le volume de la toiture » ;
4. Vu la mise en garde du 29 avril 2020 portant sur l'aménagement d'un logement au 1^{er} étage gauche de l'immeuble n° 17 ;
5. Vu la situation licite des biens, à savoir deux maisons unifamiliales ;
6. Vu que les immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils par conséquent sont inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

7. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 octobre 2023 (réf. CP.2011.0091/4) sur la présente demande ;

VOLUME :

8. Considérant que la profondeur mesurée dans l'axe médian du terrain est de 6,62 m ;

Bâtiment de gauche :

9. Considérant qu'une annexe sur deux niveaux de 4,8 m² a été construite aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle dépasse les gabarits admissibles mais qu'elle est de petites dimensions et permet l'aménagement d'espaces d'eau dans cette maison de taille réduite ;

Bâtiment de droite :

10. Considérant qu'une annexe de 6,53 m² a été construite au rez-de-chaussée ; que celle-ci déroge également en termes de volumétrie mais qu'il s'agit d'une extension latérale du bâti licite et qu'elle ne requiert pas la rehausse de murs mitoyens, mais que néanmoins elle augmente l'enclavement de la cour qui est déjà de taille limitée ;
11. Considérant que cette construction a également permis l'extension latérale du bâti existant au 1^{er} étage ;
12. Considérant qu'au même niveau, une annexe de 4,67 m² a été érigée ; que, bien qu'en dérogation, celle-ci augmente de manière qualitative l'espace de vie déjà réduit ; mais que de nouveau elle augmente l'enclavement de la cour qui est déjà de taille limitée ;
13. Considérant toutefois qu'une terrasse a été aménagée au 1^{er} étage ; que celle-ci est contraire aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de volumétrie et ne respecte pas le Code civil, ce qui n'est pas acceptable ;
14. Considérant qu'il en va de même pour la terrasse aménagée au 2^{ème} étage car une partie est aménagée directement sur le mitoyen de la parcelle voisine arrière, ce qui contrevient au Code civil et aux règlements d'urbanisme ;
15. Considérant que la toiture arrière du bâtiment est rehaussée afin d'augmenter de manière significative la superficie des combles (+39 %) ; que la différence en hauteur par rapport aux constructions voisines est de 1,26 m et que celle-ci dépasse les gabarits admissibles ;
16. Considérant néanmoins que, au vu de l'orientation au Nord des façades arrière, ce volume ne porte pas préjudice au bâti environnant ;
17. Considérant que cette toiture n'est pas aménagée en toiture verdurisée, contrairement à ce que prescrit l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

RÉPARTITION :

18. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :

- bâtiment de gauche :
 - rez-de-chaussée : un logement studio (35,7 m²),
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres avec cour (84 m²),
- bâtiment de droite :
 - rez-de-chaussée : un logement studio avec cour (35 m²),
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 1 chambre avec deux terrasses (74,2 m²),
- sous-sol : locaux accessoires aux logements des bâtiments ;

19. Considérant que le projet réunit les deux bâtiments avec une seule entrée au n°19 ;

20. Considérant que le projet double le nombre de logements autorisés (de deux à quatre unités) ;

21. Considérant que la superficie de plancher licite des bâtiments est de 195 m² ;

22. Considérant que l'augmentation du nombre de logements surdensifie largement ces bâtiments de petites dimensions ;

LOGEMENTS :

Bâtiment de gauche :

23. Considérant que la cage d'escalier a été supprimée ; que les accès aux logements sont réalisés par la cage d'escalier existante du bâtiment de droite ; que cela permet l'augmentation des surfaces habitables des espaces et ne porte pas préjudice à la bonne circulation des logements vers la voirie ;
24. Considérant que le studio est mono-orienté et donne directement sur front de voirie, ce qui n'est pas souhaitable ;
25. Considérant que le séjour du duplex présente un déficit d'éclairement de plus de 58 %, ce qui n'est pas acceptable ;
26. Considérant que le séjour présente également un déficit en termes de superficie (3 %) mais que, étant minime, ceci pourrait être accordé ;

- 27. Considérant que la chambre 2 du duplex déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes d'éclairage naturel (1,34 m² au lieu de 1,86 m²), ce qui n'est pas acceptable ;
- 28. Considérant que ce duplex dispose d'une circulation privative entre les deux niveaux et qu'il distingue les espaces de jour et de nuit, ce qui améliore ses qualités d'habitabilité ;

Bâtiment de droite :

- 29. Considérant qu'il est regrettable que le logement de plus petite taille profite de l'espace extérieur le plus grand au sein du bâtiment ;
- 30. Considérant que le séjour du duplex déroge en termes de superficie minimale requise (25,77 m² au lieu de 28 m²), ce qui nuit aux qualités d'habitabilité du logement ;
- 31. Considérant que le WC ne présente pas les dimensions minimales requises mais que cette différence est minime et que l'aménagement proposé au 2^{ème} étage est qualitatif ; que, dès lors, cette dérogation pourrait être accordée ;
- 32. Considérant que ce logement ne disposerait pas d'espace extérieur suite aux contraintes émises ci-dessus, ce qui nuit à son confort ;
- 33. Considérant que l'accès au sous-sol des deux bâtiments se fait par la cage d'escalier de ce bâtiment ;
- 34. Considérant que l'espace vélos situé au sous-sol n'est pas conforme car il n'est pas fermé et son accès n'est pas aisé depuis la voie publique, ce qui ne le rend difficilement utilisable ;
- 35. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
- 36. Considérant que les compteurs sont accessibles à tous-tes les habitant·e·s des bâtiments ;

FACADES :

- 37. Considérant que le revêtement du dernier étage des façades a été modifié par rapport à celui des étages inférieurs, qui est maintenu ; que cela nuit à l'harmonie de ces bâtiments jumeaux ;
- 38. Considérant que la pierre bleue du soubassement a été recouverte par un cimentage de ton bleu, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que cela ne respecte pas le caractère d'origine des biens et qu'il y a lieu de remettre au jour les pierres bleues ;
- 39. Considérant que les châssis ont été modifiés en termes de matériau, de divisions et de proportions ; mais qu'en ce qui concerne les proportions, le dessin n'est pas homogène et ne respecte pas l'alignement des impostes, ce qui nuit à l'esthétique des bâtiments ;
- 40. Considérant que les portes d'entrées ont été modifiées ; que la proposition ne reflète pas le caractère fixe de l'accès condamné pour le bâtiment de gauche ;
- 41. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

CONCLUSION :

- 42. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore pas les qualités architecturales des immeubles ainsi que l'habitabilité des logements existants ; que la nouvelle répartition des unités projetées densifie fortement l'occupation de ces immeubles de petites dimensions ; qu'en conséquence, cette demande ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux et qu'elle ne peut être rencontrée favorablement ;

AVIS DEFAVORABLE 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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*