AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Sleeckx, 50**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (commerce et logement), mettre en conformité la transformation de l'ensemble en maison unifamiliale (changement de destination du commerce), le remplacement de la verrière en fond de parcelle, la construction d'une extension au 1^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, la démolition d'une cheminée au rez-de-chaussée et les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois**ENQUETE :** du 13/01/2022 au 27/01/2022**REACTIONS :** 1**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 non-respect des droits civils :*
 - le projet du demandeur ne respecte pas les droits civils en ce qui concerne les fenêtres ;
 - la terrasse du deuxième étage a été construite jusqu'à la limite séparative des fonds et provoque une vue directe sur les jardins avoisinants ; la distance de 19 décimètres n'est pas respectée et la distance de 6 décimètre sur les vues obliques n'est pas non plus respectée ;
 - une baie a été construite au premier étage provoquant des vues directes chez les voisins, et les distances prévues pour les vues droites et obliques n'ont pas été respectées ;
- *concernant les extensions en façade arrière :*
 - les extensions réalisées en façade arrière constituent un trouble de voisinage puisque elles ont pour effet de priver l'éclairage naturel chez les voisins ;
 - les extensions seraient réalisées non pas à la hauteur de la limite séparative des fonds, mais sur la parcelle des voisins ;
 - l'extension réalisée au deuxième étage pour la création d'une salle de douche pose également problème car la toiture ne retient pas les eaux de pluies et l'eau se déverse chez les voisins ;
- *concernant la création d'un logement au rez-de-chaussée en lieu et place d'un commerce :*
 - le logement n'est pas conforme aux dispositions du RRU ;
 - l'article 10 du Titre II du RRU n'est pas respecté car la superficie nette éclairante est de moins de 1/5^{ème} de la superficie plancher au niveau du rez-de-chaussée ;
 - le bon aménagement des lieux n'est pas respecté puisque l'occupant de la chambre n°3 ne pourra accéder à une salle de bain qu'en traversant une autre chambre ; le même problème d'accessibilité existe pour le WC ;
 - des interrogations sont également émises sur le respect de l'article 11 du Titre II du RRU ;
 - ces dérogations ne sont ni mentionnées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, ni justifiées dans la note explicative ;
- *concernant les modifications en façade avant :*
 - les modifications ont été réalisées en violation du Règlement Communal d'urbanisme de Schaerbeek ;
 - les châssis ont été remplacés en ne respectant aucunement les caractéristiques d'origine et la typologie de l'architecture des châssis originaux, de plus les divisions des châssis ont été supprimées ;
 - cette dérogation n'a pas été sollicitée dans le cadre de la demande de permis et n'est donc aucunement justifiée alors que ce bien se trouve dans une ZICHEE;

- *concernant les dérogations du PRAS :*
 - le projet déroge à la prescription 0.6 du PRAS car les travaux faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme n'améliorent en aucun cas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'ilot, de plus ils ne favorisent pas non plus le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
 - les travaux sont peu homogènes, peu cohérents, peu qualitatifs et la qualité de l'intérieur de l'ilot s'en trouve fortement amoindrie ;
 - les travaux réalisés, tant en façade arrière qu'en façade avant, vont à l'encontre des objectifs de la ZICHEE, alors que l'immeuble se trouve dans cette zone ;
 - les travaux ont été réalisés dans le seul but d'optimiser l'espace à l'intérieur du bâtiment, en n'ayant aucun égard à l'architecture et à l'esthétique du bâtiment ;
 - *de manière générale :*
 - ce projet comprends de nombreuses lacunes et n'est pas motivé quant aux dérogations demandées ;
 - ce projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble ;
 - ce projet entraînant un non-respect de règles de droit civil, celui-ci ne peut être autorisé sous peine de commettre une illégalité ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (commerce et logement), mettre en conformité:
 - la transformation de l'ensemble en maison unifamiliale (changement de destination du commerce),
 - le remplacement de la verrière en fond de parcelle, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - la construction d'une extension au 1^{er} étage (volume gauche et petite verrière droite), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage non-conforme de la chambre centrale au 1^{er} étage),
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - la démolition d'une cheminée au rez-de-chaussée,
 - les modifications esthétiques en façade avant (absence de croisillons dans les impostes) ;
 2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
 3. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 octobre 1910 en vue de " construire deux maisons " ;
 4. Vu le permis de bâtir du 3 décembre 1991 visant à " établir une librairie au rez-de-chaussée " ;
 5. Vu l'avertissement du 9 février 2019 portant sur :
 - la démolition puis reconstruction d'une verrière en façade arrière,
 - la démolition d'une cheminée
 - le changement de destination du commerce en logement ;
 6. Considérant que la suppression du commerce au rez-de-chaussée permet de rétablir la situation originelle de cette bâtisse sans que cela ne nécessite de transformation de la façade avant (absence de vitrine) ;
 7. Considérant que la dépose de la verrière en PVC et le remplacement de celle-ci par une structure en aluminium déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, mais que les joues de cette verrière dépassent en hauteur le mur mitoyen sans qu'il y ait de rehausse de celui-ci ;
 8. Considérant que la parcelle est déjà entièrement construite et qu'il s'agit d'une cour résiduelle fort enclavée ;
 9. Considérant que ce remplacement augmente le confort thermique et lumineux de cette habitation ;
 10. Considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4 du Titre I est acceptable pour l'extension du rez-de-chaussée ;
 11. Considérant que l'enlèvement de la cheminée au rez-de-chaussée arrière permet d'augmenter les espaces de vie ;
 12. Considérant qu'une annexe vient combler la partie gauche du 1^{er} étage et se prolonge sur toute la largeur en façade arrière ; que cette extension déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur le gabarit mitoyen de droite et qu'il y a lieu de faire de même pour l'annexe au rez-de-chaussée ;
 13. Considérant que la partie de droite (verrière) ne repose pas sur un mur de maçonnerie mais présente uniquement un vitrage vertical ; que, en vue de pérenniser les futures constructions, il y a lieu de prévoir une rehausse mitoyenne côté droit ;
 14. Considérant que la chambre du milieu se retrouve sans lumière directe suite à cette intervention et ne profite plus que d'un apport en façade avant ;

15. Considérant néanmoins que cette extension s'aligne sur le voisin gauche au n° 52 et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ; que le volume comblé abrite une salle de bain en communication avec les chambres de ce niveau, ce qui augmente l'habitabilité de cette maison ;
16. Considérant qu'un petit volume abritant une salle de douche/WC est érigé dans les gabarits autorisables au 2^{ème} étage droit ;
17. Considérant que l'accès à ce sanitaire doit se faire en passant par le chambre 2, ce qui ne présume pas d'un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu d'y remédier ;
18. Considérant qu'il y a lieu de rehausser le mur mitoyen du côté droit de la parcelle pour combler ce vide ;
19. Considérant que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage dépasse en hauteur les volumes mitoyens droit ; qu'elle génère des vues intrusives sur la parcelle voisine (n° 46) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant que les châssis en façade avant sont acceptables en l'état mais que, afin de conserver l'authenticité de cette bâtisse et de sa maison jumelle, qu'il y a lieu de revenir à des croisillons au niveau des impostes serait préférable ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- améliorer l'habitabilité du logement en prévoyant une salle d'eau et un wc accessibles sans devoir passer par une autre chambre,
- prévoir un retrait latéral de 1,9 m sur la terrasse au 2^{ème} étage,
- rehausser les murs mitoyens au droit des nouvelles verrières aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- retrouver la division des petits bois au niveau des impostes en façade à rue.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*