

Mise en conformité d'un duplex et de ses transformations

Demandeur : [REDACTED]

Adresse du bien : Rue Vandebussche 7 – 1030 Schaerbeek

NOTE COMPLÉMENTAIRE

Suite à l'avis de la Commission de concertation – séance du 05/02/2026 :

Faisant suite à l'avis favorable unanime émis sous conditions par la Commission de concertation et notre échange préalable par mail concernant les contraintes de ce bien, nous vous transmettons ci-après les éléments complémentaires apportés au dossier, en réponse aux remarques formulées.

1. Façade avant :

Un plan détaillé de la façade avant est joint au présent dossier.
Celui-ci reprend l'ensemble des éléments visibles en élévation, y compris les matériaux ainsi que les divisions des châssis.
Conformément aux conditions émises par la Commission, le châssis du rez-de-chaussée sera réalisé en teinte blanche.

2. Localisation des compteurs et caves :

Les plans ont été complétés afin d'indiquer de manière claire et précise l'implantation des différents compteurs techniques et les caves individuelles pour chaque lot.

3. Ajout d'un WC au niveau du rez-de-chaussée surélevé :

Dans le cadre de l'étude de réorganisation intérieure du bien, la possibilité d'intégrer un WC supplémentaire à ce niveau a été analysée de manière approfondie.

Toutefois, après examen des contraintes techniques, spatiales et réglementaires, il apparaît que cette intervention ne peut être raisonnablement envisagée.

Contraintes techniques :

Le bâtiment présente une configuration existante caractérisée par un noyau technique central regroupant les descentes sanitaires et les gaines verticales.

L'ajout d'un WC impliquerait :

- la création d'une nouvelle colonne de chute ou un raccordement horizontal de longueur excessive ;
- une pente insuffisante pour garantir une évacuation gravitaire conforme ;
- des interventions structurelles importantes (perçements, modifications de planchers).

Ces adaptations porteraient atteinte à la cohérence technique ainsi qu'à la stabilité du bâtiment.

Contraintes spatiales :

La configuration actuelle des lieux ne permet pas :

- de respecter les dimensions minimales d'usage et d'accessibilité ;
- d'assurer une ventilation conforme aux exigences réglementaires ;
- de maintenir une organisation fonctionnelle cohérente.

Au regard de ces éléments, l'ajout d'un WC à ce niveau nécessiterait des interventions disproportionnées, incompatibles avec l'équilibre architectural du projet.

Alternative proposée :

Dans une optique d'optimisation globale du projet et afin de répondre au besoin fonctionnel

identifié, il est envisagé d'implanter ce WC au niveau du rez-de-chaussée inférieur, où les contraintes techniques et spatiales sont plus favorables.

L'espace extérieur actuellement affecté au rangement présente une faible valeur d'usage et reste peu exploité. Une adaptation localisée à ce niveau permettrait dès lors une amélioration fonctionnelle significative sans altérer la qualité globale du bien.

L'agrandissement envisagé n'entraîne qu'un impact extrêmement limité, pour les raisons suivantes :

- les niveaux supérieurs présentent déjà un développement en profondeur (porte-à-faux existant), absorbant visuellement et volumétriquement l'intervention ;
- les constructions mitoyennes présentent des gabarits similaires, voire supérieurs ;
- l'intervention reste peu perceptible depuis l'espace public et n'induit pas de modification significative du profil bâti.

Dès lors, cette intervention peut être qualifiée de ponctuelle, proportionnée et de faible incidence urbanistique, s'inscrivant pleinement dans le respect du contexte bâti existant et ne générant aucune nuisance supplémentaire pour le voisinage.

Il convient également de souligner que le WC projeté reprend l'emplacement d'un équipement sanitaire existant à l'origine, ce qui conforte le caractère non invasif et cohérent de l'intervention.

4. Aménagement de la zone de cour et jardin :

Le projet prévoit la restitution d'une zone de pleine terre représentant au minimum 50 % de la surface de la zone de cour et jardin.

Les éventuels aménagements de terrasse seront réalisés au moyen de revêtements perméables, conformément aux prescriptions environnementales en vigueur.

5. Citerne de récupération des eaux pluviales :

Comme évoqué lors de la Commission de concertation, l'existence d'une citerne est mentionnée dans l'historique du bien. Toutefois, aucun raccordement fonctionnel ni système de réutilisation interne n'a pu être constaté à ce jour.

Bien que les objectifs en matière de gestion durable des eaux pluviales soient pleinement pris en compte, la mise en œuvre d'une nouvelle citerne ou le remplacement de l'existante engendre des contraintes importantes, notamment :

- la nécessité de travaux de terrassement lourds dans une cour de dimensions réduites ;
- la situation enclavée entre mitoyens ;
- les contraintes liées à l'implantation en intérieur d'îlot ;
- les risques potentiels pour la stabilité des structures existantes ;
- les nuisances importantes dans un contexte urbain dense.

Au regard de ces éléments, une telle intervention apparaîtrait disproportionnée par rapport au bénéfice attendu et ne peut être considérée comme techniquement opportune dans le cadre du présent projet.

Conclusion :

Les adaptations proposées dans le présent complément visent à répondre de manière précise, argumentée et proportionnée aux observations formulées par la Commission de concertation. Le projet maintient un équilibre entre amélioration de la qualité du logement, prise en compte des contraintes techniques existantes et respect du cadre bâti environnant et il accède à 4 des 5 recommandations formulées par la Commission de concertation du 5 février 2026.

Les interventions proposées, limitées et contextualisées, ne génèrent pas d'impact significatif sur le voisinage et s'inscrivent dans une logique de bonne intégration urbanistique.

Le dossier répond dès lors aux conditions émises et peut être considéré comme conforme aux objectifs de bon aménagement des lieux.