

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Charbo 11A

**OBJET :**dans un immeuble de 3 logements, étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles, mettre en conformité et modifier les menuiseries en façade avant (porte et fenêtres : divisions, proportions et petits bois)**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
  - revoir l'aménagement des logements,
  - étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage aux combles en dérogation avec l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante – chambres),
  - mettre en conformité et modifier les menuiseries en façade avant (porte et fenêtres : divisions, proportions et petits bois) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 mai 1935 visant à « bâtir une maison » ;
- 3) Vu la confirmation du 26 mai 2021 attestant de l'existence de 3 logements répartis aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (avec caves et combles accessoires aux logements) ;
- 4) Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :
  - sous-sol : caves accessoires,
  - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - 2<sup>ème</sup> étage + combles : 1 appartement en duplex de 2 chambres ;
- 5) Considérant que le projet prévoit le réaménagement des logements existants afin de les adapter aux normes de vie actuelle, avec notamment, l'intégration d'une salle de bain pour chaque logement ;
- 6) Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée et non reprise dans le permis de 1935, est reprise sur le plan parcellaire de Schaerbeek et que dès lors, celle-ci a dû faire l'objet d'une autorisation et doit donc être considérée comme licite ;
- 7) Considérant que le logement étendu dans les combles permet d'offrir un logement de 2 chambres plus amples, qu'il déroge toutefois à la réglementation actuellement en vigueur puisque les chambres situées sous toiture ne bénéficient pas de la superficie éclairante minimale requise ;
- 8) Considérant en effet que la chambre située côté jardin à une superficie éclairante de 0,74 m<sup>2</sup> au lieu des 0,75m<sup>2</sup>, que cette dérogation est minime et peut dès lors être acceptée ;
- 9) Considérant que la chambre située en façade avant bénéficie d'une lucarne, que la superficie éclairante requise est de 2,8 m<sup>2</sup> et que celle-ci est indiquée à 1,7m<sup>2</sup> qu'il n'est toutefois pas souhaitable d'ajouter une fenêtre de toit sur ce versant d'autant plus que l'habitabilité du logement est nettement amélioré ;
- 10) Considérant que les éléments qui avaient été réalisés sans autorisation (fermeture des balcons arrière et abris de jardin attenants à la construction principale), indiqués en situation de fait, sont supprimés ;
- 11) Considérant que les châssis en place sont en PVC et ne respectent pas les divisions et proportions d'origine et que la porte d'origine a été remplacée par une porte en PVC, mais que le projet prévoit un retour à des châssis et une porte en bois de teinte blanche ;
- 12) Considérant que les petits bois sont supprimés, que cela permet un meilleur apport de lumière et ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ;

- 13) Considérant que la proportion des impostes de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée est peu harmonieuse et qu'il y a lieu de supprimer les impostes ;
- 14) Considérant que la division tripartite du châssis du rez-de-chaussée est acceptable et permet la ventilation du logement du rez-de-chaussée mais que cette division doit se faire conformément aux châssis d'origine (double cadre) ;
- 15) Considérant que cette remarque est à appliquer également pour le grand châssis du 2<sup>ème</sup> étage, qu'il y a lieu de le doter d'une allège pleine et que la forme du châssis doit respecter la forme du linteau ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer les impostes du rez-de-chaussée (porte + fenêtre) ;
- modifier les cadres du châssis du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage (doubles cadres pour les ouvrants et les dormants, allège pleine pour les grands châssis) en s'inspirant des divisions réalisées à l'époque de la construction ;
- cadre du châssis du 2<sup>ème</sup> étage : respecter la forme du linteau.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *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,*