

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

Rue Charles Van Lerberghe, 32

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, étendre le logement du bel étage dans le demi sous-sol, réaliser des travaux structurels et modifier le profil du terrain le long de la façade arrière

SITUATION :

AU PRAS : zone d'habitation

AUTRE(S) :

Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale (bien d'avant 1932)

ENQUETE :

du 16/06/2023 au 30/06/2023

REACTIONS :

0

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 :
 - étendre le logement du bel étage dans le demi-sous-sol en dérogation aux art. 3 du Titre II des Règlements Régional et Communal d'Urbanisme (RRU et RCU) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (une chambre non conforme),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies et suppression des cheminées),
 - effectuer des travaux structurels extérieurs (démolition et construction d'escaliers) dont un escalier en dérogation à l'art. 4 du Titre I RRU (hors gabarits constructibles),
 - modifier le profil du terrain le long de la façade arrière ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1925 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 mai 1957 visant à « ajouter un WC au rez-de-chaussée, une annexe, une terrasse et un WC au 2^{ème} étage » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 avril 1960 visant à « ajouter une terrasse et un WC au premier étage » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 27 avril 2010 visant à « diminuer le nombre de logements, fermer un balcon en façade arrière, rehausser des murs mitoyens au troisième étage en façade arrière, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière et aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière » ;
6. Considérant que la situation régulière de ce bien comprend 3 logements dont un logement au rez-de-chaussée surélevé, un second logement au 1^{er} étage et un troisième logement au 2^e étage ;

PRÉAMBULE :

7. Considérant que la présente demande ne porte que sur le bel étage et le demi-sous-sol de cet immeuble de rapport ;

LE DUPLEX :

8. Considérant que le logement situé au bel étage est étendu dans le demi-sous-sol afin d'y aménager deux chambres et une salle de bain ;
9. Considérant que les deux étages sont reliés par un escalier privatif ;
10. Considérant que si la chambre côté jardin offre de bonnes qualités d'habitabilité du fait du réaménagement de la cour, il n'en va pas de même pour la chambre côté rue qui est à demi enterrée et dont la fenêtre est au niveau du trottoir ;
11. Considérant par ailleurs que cette chambre présente un léger déficit en éclairage naturel (2,36m² au lieu de 2,43m²), mais qui ne sera pas perceptible ;
12. Considérant que ce logement bénéficie d'une petite cour extérieure ;

LES PARTIES COMMUNES :

13. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s ;

14. Considérant que l'emprise du duplex est telle qu'il n'y a plus assez de caves privatives et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
15. Considérant que le nouveau duplex et le logement au deuxième étage disposent d'un espace de rangement en interne, mais qu'il n'en va pas de même pour le logement au 1^{er} étage et qu'il est regrettable de ne pas maintenir un espace de rangement ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

16. Considérant que le projet prévoit d'adapter le profil du terrain et que la cour basse est étendue sur toute la largeur de la chambre arrière ;
17. Considérant que ces modifications nécessitent le déplacement d'un des deux escaliers extérieurs ;
18. Considérant que ce dernier s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et que dès lors la demande de dérogation est justifiée ;

FAÇADE AVANT :

19. Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant (châssis remplacés sans respect de la forme des baies) et que ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- aménager un local non habitable en lieu et place de la chambre côté rue et revoir l'aménagement du duplex en conséquence ;
- supprimer la façade avant de la situation projetée puisqu'elle est hors demande.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)

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,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*