

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Charles Van Lerberghe 3
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble de 2 logements, aménager les combles pour les ajouter au duplex du 1er et 2ème étages, construire une lucarne en façade avant, mettre en conformité un balcon au 1er étage arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone d'habitation
<b>AUTRE(S) :</b>	-
<b>ENQUETE :</b>	du 02/09/2019 au 16/09/2019
<b>REACTIONS :</b>	0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements, aménager les combles pour les ajouter au duplex des 1er et 2ème étages, construire une lucarne en façade avant, mettre en conformité un balcon au 1er étage arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 30 août 1912 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1938 visant à transformer (surélévation et descente d'eaux pluviales) ;
- 4) Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 13 mars 2018 qui, sauf preuve du contraire, fait état de 2 logements au sein de l'immeuble, sans répartition connue ;
- 5) Considérant que la situation de fait est différente en ce que les plans décrivent plutôt une habitation unifamiliale, répartie comme suit :
  - sous-sol : 2 caves et une citerne enterrée,
  - rez-de-chaussée : un salon à front de rue et une cuisine côté jardin, ainsi qu'une petite toilette en annexe et une cour entièrement dallée,
  - 1er étage : 2 chambres communicantes et un balcon ainsi qu'une petite toilette à mettre en conformité,
  - 2ème étage : 2 chambres à front de rue et une salle de bain à l'arrière,
  - combles : grenier accessible par une trappe ;
- 6) Considérant que le projet revient aux 2 logements autorisés mais que l'objet de la demande ne concerne que le logement supérieur, à savoir à partir du 1er étage ;
- 7) Considérant que le logement inférieur ne fait pas partie de la demande ;
- 8) Considérant que le projet vise à étendre le logement supérieur dans les combles, à créer une lucarne en façade avant, à modifier l'escalier existant et à en créer un supplémentaire, et à mettre en conformité l'ajout d'un balcon en façade arrière au 1er étage ;
- 9) Considérant qu'aucune des chambres projetées n'atteint les 14m<sup>2</sup> requis par le RRU mais que les 2 chambres existantes en façade avant existent telles quelles dans la situation de droit ;
- 10) Considérant dès lors que le logement projeté répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 11) Considérant que la lucarne projetée en façade avant déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (3,50m au lieu de 3,40m) ;
- 12) Considérant également qu'elle déroge à l'art. 12 du titre I du RCU en ce qu'elle ne participe pas à la composition de la façade et de la toiture, étant donné que l'alignement des travées n'est pas respecté et que le bardage proposé n'est en rien cohérent avec le reste de la façade ;
- 13) Considérant enfin que cette lucarne éclaire un grenier de 1,95m de hauteur sous plafond maximum et que dès lors que son existence n'est pas justifiée ;

- 14) Considérant qu'il serait préférable d'aménager soit une lucarne en façade arrière, soit de revoir le volume de la toiture afin d'obtenir une proposition qui offre un meilleur confort intérieur et une intégration architecturale plus soignée ;
- 15) Considérant que l'escalier principal à palier est modifié en escalier à quart tournant qui s'arrête au premier étage dès l'entrée dans le logement effectuée ;
- 16) Considérant que le reste de l'escalier d'origine est supprimé pour aménager au 1er étage une toilette et au 2ème étage une salle de bain ;
- 17) Considérant que l'accès aux étages se fait à l'aide d'un nouvel escalier à colimaçon dès le 1er étage ;
- 18) Considérant dès lors que la suppression de l'escalier d'origine à partir du 1er palier n'est pas justifiée ;
- 19) Considérant que le WC du rez-de-chaussée dans la petite annexe est supprimé ;
- 20) Considérant qu'un balcon et qu'une petite annexe dans l'alignement du WC du rez-de-chaussée sont à mettre en conformité au 1er étage ;
- 21) Considérant que la totalité de ce volume est en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le mitoyen le plus profond, et le mitoyen le moins profond de plus de 3m (3,40m) ;
- 22) Considérant que ce volume nuit au mitoyen de droite de la rue Van Lerberghe 1 et à celui de la rue de l'Agriculture 63, très enclavés dans l'angle, mais que cette situation est tolérée depuis des années et que le projet propose néanmoins une amélioration ;
- 23) Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement dallée, ce qui constitue une dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU qui préconise de laisser une partie d'au moins 50% perméable, en pleine terre et plantée ;
- 24) Considérant toutefois que la cour est relativement enclavée et qu'elle ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
- 25) Considérant que le local compteurs est déplacé à droite de l'escalier principal pour être rendu accessible, étant donné que le projet privatise l'accès au sous-sol pour le logement inférieur ;
- 26) Considérant que subsiste une cave en sous-sol, attribuée au logement inférieur, accessible depuis le logement au niveau du sous-sol et par une trappe au niveau du hall d'entrée ;

**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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*