

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** rue Léopold Courouble 29**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'aménagement du demi-sous-sol en un 4^{ème} logement, la construction de 2 annexes aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée en façade arrière et la modification esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** du 04/01/2021 au 18/01/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, régulariser :
 - l'aménagement du demi-sous-sol en un 4^{ème} logement (art. 3, 4, 10, 13 du Titre II du RCU et art. 10 du Titre II du RRU) ;
 - la construction de 2 annexes aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée en façade arrière (art. 4 et 6 du Titre I du RRU) ;
 - la modification de l'esthétique de la façade avant (art. 7 et 24 du Titre I du RCU) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 8 avril 1908 en vue de "construire trois maisons" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1934 en vue d' "établir une lucarne" ;
- 4) Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1960 en vue de "transformer l'immeuble sis 27-31 rue Léopold Courouble", que ces transformations permettent d'aménager un logement dans les combles ayant une hauteur et un éclairage suffisant ;
- 5) Vu la lettre du 25 novembre 1975 reprenant la décision du collège échevinal du 13 février 1975 d'autoriser "le remplacement de la porte de rue et des châssis et de refuser l'enlèvement du balcon, cet enlèvement nuisant à l'esthétique de la façade à rue";
- 6) Vu les renseignements urbanistiques du 20 septembre 2016 décrivant l'utilisation du bâtiment comme suit:
 - Demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,
 - 1^{er} étage : 1 logement,
 - 2^{ème} étage (mansardé) : 1 logement,
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 7) Vu le procès-verbal de constat d'infraction du 23/09/2013 pour les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, à savoir : le changement de style et du matériau des balcons au niveau du bel étage et du 1^{er} étage : pose de balcon à structure en aluminium et vitres teintées en lieu et place de balcons en ferronnerie sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- 8) Vu la mise en demeure établie en date du 10 septembre 2013 pour les infractions reprises dans le procès-verbal susmentionné et pour l'infraction suivante :
 - en façade arrière, la construction de 2 annexes, réparties comme suit : 1 annexe de +/-9m² au niveau du rez-de-jardin ; 1 annexe de +/-6m² au niveau du rez-de-chaussée, côté mitoyen droit ; sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- 9) Considérant qu'un quatrième logement est aménagé dans l'immeuble mais que l'immeuble ne possède pas de local vélo et voiture d'enfants en dérogation à l'article 13 titre II du RCU, alors que suite à la densification de l'immeuble la demande en espace de rangements de vélos et de poussettes est accrue;

- 10) Considérant que les caves accessoires aux logements sont aménagées afin de réaliser ce logement supplémentaire, que le local compteurs est toujours accessible depuis les communs, mais que chaque appartement ne bénéficie plus d'une cave ou d'un espace de rangement, que l'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée ne bénéficie pas d'un espace de rangement en dérogation à l'article 3, Titre II du RCU, et qu'en cela, l'habitabilité des appartements en est diminuée;
- 11) Considérant qu'il existe une différence de mesurage entre les plans fournis par l'architecte et ce qui a été relevé dans le procès-verbal des services de l'urbanisme concernant la hauteur sous-plafond des caves qui est de 2,5 m pour l'architecte et 2,46m pour le service urbanisme;
- 12) Considérant que la mesure de la hauteur sous-plafond du logement en caves a été réalisée par un contrôleur communal assermenté, que dès lors l'appartement en caves déroge à l'article 4, Titre II des RRU et RCU;
- 13) Considérant cependant que la note explicative fait mention d'un faux-plafond qui sera enlevé et donnera donc une hauteur sous plafond de 2m50 ;
- 14) Considérant que l'entrée de l'appartement situé dans le demi-sous-sol se fait directement depuis la porte d'entrée de l'immeuble en plongeant vers la chambre via l'ancien escalier de service, que cette situation contrevient à la notion de bon aménagement des lieux et diminue l'habitabilité de l'appartement;
- 15) Considérant que les espaces habitables dans l'appartement situé dans le demi-sous-sol ne bénéficient pas d'assez d'éclairage naturel en dérogation à l'article 10, Titre II du RRU et du RCU;
- 16) Considérant que l'aménagement d'un logement uniquement situé dans un entresol est contraire au bon aménagement des lieux en ce que la situation des fenêtres en façade avant en contrebas du trottoir oblige les occupants des lieux à vivre constamment avec des dispositifs limitants les vues (draperies, rideaux, ...) afin de conserver leur intimité ;
- 17) Que ces locaux conçus à l'origine comme espaces de rangements ou locaux techniques (cuisines caves, ...) ne se prêtent généralement pas à l'utilisation comme logement indépendant (humidité, éclairage, hauteur sous plafond, accès, ...);
- 18) Considérant que l'annexe au demi sous-sol s'aligne sur l'annexe du mitoyen gauche n° 27 et s'inscrit dans les gabarits autorisables du RRU;
- 19) Considérant par contre que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits maximaux autorisables en dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU, que cette extension est aménagée en salle de bain, qu'elle est uniquement accessible depuis la cuisine et que de fait cela n'améliore pas l'habitabilité de cet appartement 1 chambre;
- 20) Considérant que la porte et les châssis en façade avant et arrière ont été changés par des menuiseries en aluminium mais que les garde-corps en fer forgé d'origine ont également été remplacés par des garde-corps en aluminium et verre fumé en dérogation à l'article 7, Titre I du RCU, que cela enlaidit la façade;
- 21) Considérant cependant que le demandeur dans sa note explicative écrit qu'il prévoit de remettre la façade à rue dans son état d'origine en remettant des garde-corps en ferronnerie et des châssis identiques à ceux d'origine ;
- 22) Considérant toutefois que les plans joints au dossier ne mentionnent pas ces modifications en façade avant ;
- 23) Considérant que la corniche a été recouverte de planchettes en pvc, en dérogation à l'article 24, Titre I du RCU, que la gouttière passe devant la lucarne pour relier les deux chéneaux de toiture en façade avant, que les châssis en aluminium ne respectent pas le cintrage des baies, que ces modifications enlaidissent la façade;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*