AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Alexandre Markelbach 76**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3 logements), la réalisation de travaux structurels et, en façade avant, la construction d'une lucarne, la modification des châssis (matériaux, division et petits bois) et de la corniche (PVC)**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 28/01/2021 au 11/02/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement (passer de 2 à 3 logements) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme titre II, art.3 (superficie), art.4 (hauteur sous plafond) et art. 17 (local vélos/poussettes) et avec le Règlement Communal d'Urbanisme titre II art.4 (hauteur sous plafond) et art.13 (local vélos/poussettes) ;
 - la réalisation de travaux structurels (nouvel escalier entre le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée);
 - la construction d'une lucarne en façade avant en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme titre I art. 6 alinéa 2 (Toiture – lucarnes) et le Règlement Communal d'Urbanisme titre I art.12 (lucarne) ;
 - la modification, en façade avant, des châssis (matériaux, division et petits bois) et de la corniche (PVC) en dérogation avec le Règlement Communal d'Urbanisme titre I art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) et art. 21 (corniches) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 24 janvier 1908 visant à « construire une maison avec garage » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juin 1946 visant à « exhausser la façade postérieure de l'immeuble » ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 11 septembre 1979 visant à « transformer l'immeuble existant (création d'un nouveau logement à 2 niveaux au dernier étage) » ;
- 5) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
- 6) Vu la confirmation du 27 août 2018 attestant de l'existence de 2 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée et 1er étage : 1 logement duplex ;
 - 2ème étage et combles : 1 logement duplex ;
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements ;
- 7) Considérant que l'ajout d'un logement implique la réorganisation des niveaux inférieurs (demi-sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition des logements se fait comme suit :
 - rez-de-chaussée et demi-sous-sol : 1 logement duplex de 2 chambres (+/- 110 m²) ;
 - 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre (+/- 53 m²) ;
 - 2^{ème} étage et combles : 1 logement duplex de 3 chambres (+/- 120 m²) ;
- 9) Considérant que la typologie des logements proposés est variée (appartement 1, 2 et 3 chambres) ;
- 10) Considérant que le logement aménagé au rez-de-chaussée étendu au demi sous-sol ne répond pas aux normes d'habitabilité puisque les pièces habitables situées au demi-sous-sol ne bénéficient pas de la hauteur sous-plafond requise (2,40m au lieu de 2,50m) ;
- 11) Considérant cependant que ces pièces étaient déjà utilisées, dans les plans d'origine, à l'usage d'une cuisine et d'une salle à manger et que la dérogation de 10 cm semble acceptable ;
- 12) Considérant que la réglementation impose qu'une des chambres d'un logement fasse au minimum 14 m², ce qui n'est pas le cas ici ;

- 13) Considérant que l'organisation de ce logement n'est pas optimale puisque la démultiplication des salles d'eau notamment se fait au détriment des superficies pièces habitables ;
- 14) Considérant qu'il faudrait revoir l'organisation du duplex afin d'améliorer les qualités spatiales de celui-ci ;
- 15) Considérant de plus que les travaux réalisés à l'intérieur en infraction portent préjudice à la valorisation du patrimoine ;
- 16) Considérant qu'un nouvel escalier est créé afin de permettre une connexion des 2 niveaux du logement indépendante des circulations communes ;
- 17) Considérant que le logement situé au 1^{er} étage est conforme ;
- 18) Considérant que la lucarne a été construite sans permis d'urbanisme, que son implantation (dans le plan de la façade) s'apparente plus à une rehausse qu'à une lucarne ;
- 19) Considérant que le gabarit de celle-ci ainsi que sa composition ne répondent pas non plus à la réglementation actuelle concernant les lucarnes puisque sa largeur est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade et que les ouvertures proposées ne s'intègrent pas au rythme de la façade ;
- 20) Considérant que l'ajout d'un 3^{ème} logement doit être accompagné de la mise à disposition de l'ensemble des habitants d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants ;
- 21) Considérant que ce local, ou à défaut les communs, doivent permettre le parking de minimum 1 emplacement par logements (et tendre vers 1 emplacement par chambres) et que l'espace proposé au demi-sous-sol est insuffisant ;
- 22) Considérant que chaque logement bénéficie d'espaces de rangements privatifs (en cave ou sur les paliers) ;
- 23) Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ne reprenant pas les proportions et divisions d'origine ;
- 24) Considérant que la corniche n'est plus celle d'origine, et que celle-ci a été remplacée par une corniche en PVC ;
- 25) Considérant que ces modifications esthétiques sont regrettables compte tenu des qualités patrimoniales de cet immeuble repris à l'inventaire iris monument et qu'il y a lieu de proposer une façade qui respecte au mieux la façade d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'organisation du duplex afin de garantir au maximum le respect des normes d'habitabilité ;
- supprimer la lucarne ;
- prévoir un espace de rangement pour les vélos et poussettes dont les dimensions sont proportionnelles aux logements (permettre le parking de 3 à 6 vélos) ;
- maintenir les châssis dans leur matériau et divisions d'origine (y compris petits bois) ;
- proposer une corniche en bois restituant dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II Art.4 - Hauteur sous plafond

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*