

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 423 et 433

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (3 logements) et un bâtiment arrière (1 bureau et 1 logement), changer l'affectation du bureau en logement afin d'aménager le bâtiment arrière en maison unifamiliale, démolir l'annexe ainsi que le garage en façade arrière et réaliser des travaux intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 06/05/2022 au 20/05/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (3 logements) et un bâtiment arrière (1 bureau et 1 logement) :
 - changer l'affectation du bureau en logement afin d'aménager le bâtiment arrière en maison unifamiliale (rez-de-chaussée du bâtiment arrière en logement), en dérogation à l'art. 14 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot),
 - démolir l'annexe ainsi que le garage en façade arrière,
 - réaliser des travaux intérieurs (trémie, escalier, décroissement) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation de bâtir de 1890 visant à "construire une maison";
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 mars 1958 visant à "transformer les combles" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2005 visant à "changer l'utilisation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport (3 appartements et 1 studio sous combles) et démolir une annexe en façade arrière" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 2006 visant à "changer l'utilisation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport (3 appartements et un studio sous combles) et démolir une annexe en façade arrière, favorable à condition de lier le studio avec le logement du 3^{ème} étage" ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 janvier 2020 suite à la demande visant à "sur une parcelle comprenant 1 bâtiment à front de rue (3 logements) et 1 bâtiment arrière (1 bureau et 1 logement), régulariser la division en 2 logements du duplex supérieur du bâtiment avant et le remplacement de la porte d'entrée par une porte en PVC" ;
8. Vu la confirmation du 3 novembre 2021 attestant de l'existence de :
 - dans le bâtiment avant : trois logements,
 - dans le bâtiment arrière :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : bureau,
 - aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage (sous combles) : un logement duplex ;
9. Considérant que la nouvelle répartition est la suivante :
 - bâtiment avant : inchangé,
 - bâtiment arrière : une habitation unifamiliale ;
10. Considérant que l'entièreté du bâtiment arrière devient donc un logement unifamilial ; que le bureau au rez-de-chaussée et le duplex sont réunis afin de créer une seule entité habitation de 4 chambres ;

VOLUME :

11. Considérant que la demande ne porte que sur le bâtiment arrière ; que celui-ci se trouve à une distance de moins de 10 m (6,03 m) du bâtiment avant, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, il existe un logement en duplex aux étages dans la situation de droit ;

JARDIN ET PARKING :

12. Considérant que, au niveau du rez-de-chaussée, le garage ainsi que l'annexe arrière sont démolis au profit d'un espace (jardin/parking) perméable communiquant avec une terrasse semi-perméable ;
13. Considérant, au vu de la nouvelle affectation pour ce bâtiment arrière (logement en lieu et place du bureau), qu'il y a lieu de prévoir une zone de jardin pour cette maison unifamiliale de 4 chambres ;
14. Considérant que l'aménagement proposé permet d'avoir accès à un espace extérieur ; que la démolition de ce box de garage permet un apport de lumière naturelle supplémentaire au sein du rez-de-chaussée de ce logement, ce qui en améliore les conditions d'habitabilité ; que cela est une plus-value pour le logement ;
15. Considérant toutefois que cet espace extérieur perméable ne peut être mutualisé comme emplacement de parking et que cette destination génère des nuisances ; qu'il y a donc lieu de le supprimer ;

HABITABILITE :

16. Considérant que le rez-de-chaussée est décroissant ; que de grandes baies vitrées sont créées en façade arrière ; que cette intervention ouvre le lieu par son côté traversant et permet de jouir d'espaces de vie ouverts et lumineux en lien avec l'extérieur ;
17. Considérant que le séjour se trouve à une distance de 6,03 m du bâtiment avant, avec une vue directe sur le passage couvert ; qu'il serait pertinent d'envisager une solution paysagère pour pallier cette problématique ;
18. Considérant que, au 1^{er} étage, des travaux structurels sont réalisés (trémie et escalier) ; que la position de l'escalier permet de réaménager et d'optimiser les espaces de nuit et d'avoir des volumes agréables, qui respectent de plus les normes d'habitabilité ;
19. Considérant que, au 2^{ème} étage, les chambres respectent la réglementation en vigueur ;

FAÇADES :

20. Considérant que la façade avant demeure inchangée,
21. Considérant que de grands châssis sont créés en façade arrière au rez-de-chaussée ; que cette intervention reste cohérente quant à la composition architecturale de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'emplacement de parking extérieur et aménager un jardin en pleine terre et planté.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 14 du Titre I du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot)

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*