

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Léopold Courouble, 45

OBJET :

dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la rehausse en façade arrière et l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 3 logements), étendre le logement du rez-de-chaussée au demi-sous-sol, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis : divisions et matériaux)

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - mettre en conformité la rehausse en façade arrière en dérogation à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional (RRU) (hauteur),
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 3 logements) en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie minimale), l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et à l'art.3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale),
 - étendre le logement (existant) du rez-de-chaussée au demi-sous-sol en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU et du RCU (espace de rangement privatif), l'art.4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) et l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - réaliser des travaux structurels et de réaménagement en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis : divisions et matériaux) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 14 juin 1907 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1937 visant à « construire un WC » ;
4. Vu la confirmation du 29 juin 2021 attestant de l'existence de 2 logements licites au sein de l'immeuble aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage avec combles et demi-sous-sol accessoire aux logements ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Considérant que la rehausse en façade arrière déroge à la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse la hauteur du voisin le plus bas (n°43) de plus de 3 m, mais qu'elle ne dépasse pas le voisin de droite (n°47) qui reste plus haut ;
7. Considérant que cette rehausse ne porte pas préjudice aux constructions voisines et améliore l'habitabilité des espaces de vie situés sous les combles, que dès lors la dérogation est acceptable ;
8. Considérant que la nouvelle répartition des logements est la suivante :
 - rez-de-chaussée étendu au demi-sous-sol : 1 logement 2 chambres,
 - 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre,
 - 2^{ème} étage sous combles : 1 logement 1 chambre ;
9. Considérant qu'un nouveau logement est aménagé dans les combles, que celui-ci ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité puisque le séjour présente une superficie de 16,97 m² au lieu de 28m² et que la superficie éclairante minimale n'est pas atteinte pour les pièces habitables ;

10. Considérant que le logement maintenu au 1^{er} étage est non conforme aux normes actuelles d'habitabilité, que la superficie du séjour est de 17,48 m² au lieu des 20 m² et que l'aménagement proposé pour la chambre située côté rue ne permet plus l'éclairage de la pièce centrale qui se retrouve en déficit d'éclairage naturel ;
11. Considérant de ce qui précède qu'il n'est pas souhaitable d'ajouter une unité supplémentaire (non conforme) dans les combles dès lors que le logement existant maintenu n'est pas conforme ; qu'il serait plus judicieux d'étendre ce logement dans les combles pour en améliorer l'habitabilité ;
12. Considérant que le logement existant au rez-de-chaussée est étendu au demi-sous-sol via la création d'une circulation privative en pièce centrale ;
13. Considérant que les pièces de « jour » sont situées au rez-de-chaussée et que les pièces de « nuits » sont à l'étage inférieur et donnent un accès direct au jardin ;
14. Considérant que la hauteur sous-plafond dans le demi-sous-sol se limite à 2,46 m au lieu des 2,50 m requis, mais que la dérogation, minime, est acceptable pour des chambres ;
15. Considérant, cependant, que l'aménagement de la chambre côté rue ne bénéficie pas de l'éclairage minimal nécessaire et que cet agencement est peu qualitatif au vu de la promiscuité avec le trottoir et la rue ;
16. Considérant qu'aucun des 3 logements ne bénéficie d'un espace de rangement/stockage privatif, que cela est contraire à la réglementation et qu'il serait donc plus judicieux de maintenir la pièce avant du demi-sous-sol à cet usage ;
17. Considérant qu'un local vélo est aménagé au demi-sous-sol et que le local compteur, qui ne figure pas dans les plans est indiqué dans la note explicative comme prenant place de la cave à charbon, celle-ci étant située sous l'escalier de l'entrée, en façade avant ;
18. Considérant au vu de tout ce qui précède que le programme est trop dense pour cet immeuble ;
19. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas les divisions d'origine ;
20. Considérant que ces modifications appauvrissent les qualités architecturales de la façade et qu'elles ne sont donc pas souhaitables ;
21. Considérant que la porte en bois est maintenue dans son état d'origine ;
22. Considérant que la note explicative fait état du remplacement futur des châssis actuels (en PVC) par des châssis en bois, mais que cela ne figure pas dans les plans ;
23. Considérant que les vitraux présents sur les châssis fixes au-dessus de l'entrée ne figurent sur aucun plan, mais qu'ils sont toujours bien présents et qu'il y a lieu de les maintenir ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- maintenir 2 logements au sein de l'immeuble ;
- étendre le logement du 2^{ème} dans les combles afin d'en améliorer l'habitabilité ;
- maintenir le 1^{er} étage « ouvert » afin d'assurer l'éclairage naturel de la pièce centrale ;
- aménager des espaces privés de rangement et de stockage conformément à la réglementation ;
- indiquer l'emplacement du local compteur dans les plans ;
- ne pas aménager de chambre au demi-sous-sol côté rue et maintenir le local comme « non habitable » ;
- prévoir des châssis en bois mouluré, selon les divisions d'origine et conserver les vitraux des châssis situés au-dessus de la porte d'entrée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RCU (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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*