

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Loch, 76

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), la couverture légère en fond de parcelle et les modifications apportées à la façade avant

SITUATION :

AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 13/01/2022 au 27/01/2022

REACTIONS :

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 bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité :
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire, en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (deux cuisines non-conformes), à l'art. 17 du Titre II du RRU, à l'art.13 du Titre II du RCU (pas de local vélos/poussettes) et à l'art. 6 du Titre II du RCU (une pièce non-accessible en interne) ;
 - la couverture légère en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - les modifications apportées à la façade avant ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 11 avril 1913 visant à « construire une véranda » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 8 mars 1928 visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu le permis de bâtir délivré le 2 juin 1961 visant à « renouveler l'enduit de la façade principale en simili plaquettes (ton champagne) » ;
5. Vu la confirmation du 6 juillet 2018 attestant de l'existence de deux logements (répartition non-con nue) ;
- VOLUME**
6. Considérant qu'une couverture légère est installée en fond de parcelle dans la petite cour ;
7. Considérant que celle-ci ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle s'implante au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- LES LOGEMENTS**
8. Considérant que la nouvelle répartition comprend un duplex 3 chambres (+/- 160 m²) et deux appartements 1 chambre (+/- 83 et 71 m²) ;
9. Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il dispose de la toute petite cour ;
10. Considérant que la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage présente un infime déficit en superficie (7,82 au lieu de 8 m²) qui n'est pas perceptible ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
11. Considérant cependant que la salle de douche, telle que proposée, n'est pas acceptable ;
12. Considérant qu'elle est tellement étriquée qu'il n'y a pas de lavabo et qu'il y a lieu d'y remédier ;
13. Considérant par ailleurs que la porte lui donnant accès est manquante sur les plans ;
14. Considérant qu'une des pièces de ce logement situé sur le palier n'est pas accessible en interne et que cela constitue une dérogation à l'art. 6 du Titre II du RCU ;
15. Considérant dès lors que ces locaux ne peuvent servir que d'espace de rangement ;
16. Considérant que la partie supérieure de l'escalier commun est privatisée pour l'aménagement du nouveau duplex (2^{ème} étage et combles) ;
17. Considérant qu'il offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES

- 18. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
- 19. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
- 20. Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue une dérogation à la réglementation urbanistique mais qu'il est aisé d'y remédier en utilisant le hall d'entrée à cette fin ;

FACADE AVANT

- 21. Considérant que le projet vise également à modifier l'aspect architectural de la façade par le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
- 22. Considérant que les châssis sont en PVC ton blanc et qu'ils ne respectent pas partout la division d'origine (porte-fenêtre non-symétrique et différentes hauteurs d'impôtes) ;
- 23. Considérant que ces modifications nuisent à l'esthétique de de cette façade de style néoclassique et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 24. Considérant qu'il en va de même pour la porte d'entrée ;
- 25. Considérant que l'entièreté de la façade a été peinte dans un ton greige ;
- 26. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont équipés de volet ; que les caissons sont apparents et, en ce sens, dérogent à l'art. 24 du Titre I du RCU ;
- 27. Considérant que l'ensemble de ferronneries d'origine sont maintenues, mais que les plans sont incomplets ou lacunaires ;
- 28. Considérant que des ferronneries sont manquantes à certaines fenêtres, que dès lors la cohérence n'est plus assurée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager une salle de douche correcte pour l'appartement du 1er étage et revoir l'aménagement de ce logement en conséquence, utiliser la pièce de l'entresol comme local non-habitable,
- utiliser le hall d'entrée comme espace de rangement commun pour les vélos et les poussettes,
- supprimer la couverture légère en fond de parcelle,
- proposer une façade harmonieuse où les châssis et la porte d'entrée sont en bois et respectent les divisions d'origine et les caissons à volet ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- prévoir des ferronneries aux fenêtres des étages qui soient cohérentes avec l'ensemble de la façade.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (normes minimales de superficie)

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,*

Maud DECONINCK, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*