

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de la Marne, 4**OBJET :** dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité la fermeture de la terrasse arrière du logement situé au 2^{ème} étage et des modifications de la façade avant au 2^{ème} étage**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE : du 21/04/2023 au 05/05/2023**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 4 logements, mettre en conformité :
 - la fermeture de la terrasse arrière du logement situé au 2^{ème} étage en dérogation à l'art. 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU)
 - des modifications de la façade avant au 2^{ème} étage (divisions et double cadre des châssis de la loggia, matériau du châssis de gauche) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 avril 1935 visant à « installer 3 WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juillet 1938 visant à « transformer un immeuble (surélévations et réduits) ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 août 1938 visant à « transformer la façade avant avec la création de loggias aux 1^{er} et 2^{ème} étages » ;
5. Vu la confirmation du 14 mars 2016 de la situation licite du bien, à savoir un immeuble (R+3) comprenant 4 logements et des locaux accessoires aux logements au sous-sol ;
6. Vu les avertissements du 15 mars 2016 portant sur la fermeture des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages entraînant une augmentation du volume intérieur et la non-conformité au RRU et RCU des chambres en terme d'éclairage naturel, le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC et la modification des divisions de certaines fenêtres (au 3^{ème} étage et des loggias) ;

PRÉAMBULE :

7. Considérant que le projet vise à, dans le logement au 2^{ème} étage, mettre en conformité la fermeture de la terrasse arrière entraînant l'augmentation du volume total du logement ; que ces travaux appauvrissent d'une part les conditions d'habitabilité du logement en terme d'apport de lumière et d'autre part suppriment l'accès à un espace extérieur ;

RÉPARTITION DU LOGEMENT :

8. Considérant qu'il s'agit d'un logement de type studio d'une superficie de +/- 42m² comprenant une cuisine/séjour, une chambre et une salle de bain ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant que la fermeture de la terrasse entraîne l'obstruction du châssis arrière de la chambre, ce qui déroge à l'art. 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
10. Considérant que l'agrandissement de la salle de bain permet de placer le WC du palier dans la salle de bain améliorant ainsi les conditions d'hygiène ;
11. Considérant que l'apport en lumière naturelle de la pièce habitable de gauche n'est pas suffisant, que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu d'élargir l'ouverture entre les deux pièces de vie ;

FAÇADE AVANT :

12. Considérant que les châssis en PVC de ton blanc au 2^{ème} étage sont modifiés par des châssis en bois de ton naturel ; que la division du châssis de la loggia avec l'ajout d'une imposte déroge à l'art. 7 du règlement communal d'urbanisme en terme de respect des éléments patrimoniaux de façade ;
13. Considérant que cette imposte s'aligne avec celle du châssis de gauche (situation de droit) et s'inscrit dans le contexte des façades voisines qui sont composées de châssis avec imposte ;
14. Considérant toutefois que ce châssis ne possède pas de double cadre sur la partie gauche et qu'il convient de l'ajouter ;
15. Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte en PVC non conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; que par ailleurs la division des châssis de droite aux autres étages est illicite ;
16. Considérant que les modifications de la façade avant devront être régularisées dans leur ensemble lors d'une demande de permis ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- élargir l'ouverture entre les deux pièces de vie ;
- prévoir un double cadre pour la partie gauche du châssis de la loggia ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Clara BADELLA, *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,*