

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Luzerne, 43

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture d'un balcon à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage, des modifications de la façade avant et des travaux structurels intérieurs, démolir une véranda illicite à l'arrière au rez-de-chaussée côté gauche, construire une annexe à cet emplacement dans l'alignement du 1<sup>er</sup> étage, fermer le balcon au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière, rehausser les murs acrotères de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, étendre le logement dans les combles, réaliser des modifications de la façade arrière et l'isoler avec le mur mitoyen de droite

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## 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 une maison unifamiliale ;
  - mettre en conformité :
    - la fermeture d'un balcon à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage,
    - des modifications de la façade avant, en dérogation à l'art.7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de de la porte d'entrée),
    - des travaux structurels intérieurs,
  - démolir une véranda illicite à l'arrière au rez-de-chaussée côté gauche,
  - construire une annexe à cet emplacement en l'alignant au 1<sup>er</sup> étage,
  - fermer le balcon au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière,
  - rehausser les murs acrotères,
  - étendre le logement dans les combles,
  - réaliser des modifications de la façade arrière (remplacement de châssis),
  - isoler la façade arrière et le pignon mitoyen en dérogation aux arts 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 04 mars 1916 visant à « construire une maison rue de la Luzerne » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1937 visant à « transformer l'immeuble sis rue de Luzerne » ;
4. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire de la région Bruxelles-Capitale (bien d'avant 1932);
5. Vu la confirmation du 8 novembre 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

**VOLUMES :**

6. Considérant que le projet vise à démolir une véranda illicite située au rez-de-chaussée à l'arrière, côté gauche, qu'il est prévu de construire à cet emplacement une annexe dans l'alignement du 1<sup>er</sup> étage ; que ce volume s'inscrit dans le gabarit licite et permet d'améliorer l'isolation thermique de la cuisine tout en conservant la superficie existante ;
7. Considérant que la fermeture du balcon situé au 2<sup>ème</sup> étage est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et que dès lors la mise en conformité est acceptable ;

8. Considérant que l'isolation de la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, côté gauche, entraîne une modification du volume en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur, que toutefois ces changements sont minimes et ne portent pas nuisance aux immeubles avoisinants et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
9. Considérant qu'il est prévu d'isoler l'entièreté de la façade arrière et le pignon mitoyen côté droit par l'extérieur, que cette isolation entraîne une augmentation de volume de 15cm de profondeur ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
10. Considérant toutefois que l'augmentation est minime et ne porte pas nuisance aux immeubles avoisinants, que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

#### RÉPARTITION DU LOGEMENT :

11. Considérant qu'il est prévu d'étendre le logement dans les combles afin d'y aménager une chambre qui est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

#### HABITABILITÉ :

12. Considérant que l'ensemble des espaces de vies est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

#### FAÇADE AVANT:

13. Considérant qu'il est indiqué que les châssis en PVC de la façade avant seront remplacés par des châssis en bois de teinte blanche lors de la prochaine demande, que cela n'est pas acceptable ;
14. Considérant que la porte d'entrée ne correspond pas à celle d'origine telle que représentée dans les plans d'archives, qu'elle déroge à l'art. 7 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne reprend pas l'entièreté des détails d'origine notamment en ce qui concerne les ferronneries et qu'il y a lieu de se rapprocher davantage de la typologie d'origine ;
15. Considérant qu'il y a lieu de représenter les détails des ferronneries sur les plans finaux ;
16. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui souhaite exclure la façade avant de la présente demande ;

#### ENVIRONNEMENT :

17. Considérant que les problèmes d'inondations en Région Bruxelles-Capitale vont croissant ; qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales par le biais d'une toiture végétalisée ; que par ailleurs, cela contribuerait à diminuer les effets d'îlots de chaleurs ;

#### **AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :**

- supprimer de la demande la façade avant ;
- prévoir la végétalisation des toitures plates et préciser la typologie sur les coupes et plans finaux.

#### **Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

*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,*