

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue François Bossaerts, 102

OBJET :

Dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au rez-de-jardin et l'aménagement de la zone de cours et jardin, ajouter une terrasse suspendue ainsi qu'un escalier extérieur en façade arrière et rehausser le mur mitoyen, effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications esthétiques à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de 3 logements ;
 - mettre en conformité :
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée au rez-de-jardin,
 - l'aménagement de la zone de cours et jardin, en dérogation aux art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
 - ajouter une terrasse suspendue ainsi qu'un escalier extérieur en façade arrière et rehausser le mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - effectuer des modifications esthétiques en façade avant ;
2. Vu l'autorisation du 14 novembre 1905 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 5 octobre 1962 visant à « couvrir la cour au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 20 juin 2006 visant à « réduire le nombre de logements au sein de l'immeuble (de 4 à 3), rehausser la façade arrière, démolir et reconstruire une annexe et réaliser un balcon (terrasse) en façade arrière (une buanderie et un séjour appartiennent déjà au logement du rez-de-chaussée - sans escalier interne) » ;
5. Considérant que la présente demande ne concerne que le logement du rez-de-chaussée, qui s'étend au rez-de-jardin ;
6. Considérant que 3 chambres et 1 dressing sont ajoutés au rez-de-jardin ; que le rez-de-chaussée est alors dédié à un grand espace de séjour qualitatif et à la salle-de-bain ;
7. Considérant qu'il est envisageable d'aménager des chambres au rez-de-jardin afin que 2 d'entre elles puissent bénéficier d'un accès de plain-pied vers le jardin ;
8. Considérant de plus que chaque chambre respecte les normes d'habitabilité et ce, malgré le fait que la grande chambre se trouve au niveau de la rue, ce qui va de pair avec un risque de nuisances sonores ;
9. Considérant qu'il existe suffisamment d'espace de rangement au sein du logement (dressing au sous-sol) ;
10. Considérant qu'un escalier est ajouté en interne afin de relier les deux étages ;
11. Considérant que la terrasse suspendue et existante de droit est supprimée et reconstruite, que l'escalier est déplacé et que le mur mitoyen avec le n° 104 est rehaussé afin de pallier les vues intrusives vers la parcelle voisine ; que ces modifications dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme ;
12. Considérant que cette rehausse de mur mitoyen a un impact visuel sur la parcelle voisine et qu'il n'est pas souhaitable de l'enclaver davantage ; qu'il est nécessaire de soit réduire la terrasse d'1m90 (et replacer l'escalier en fonction), soit fournir un acte notarié pour la servitude de vue ;

13. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnants et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;
14. Considérant qu'un bac planté est placé dans la continuité de la terrasse et induit un recul suffisant en regard du Code civil ;
15. Considérant qu'il est essentiel de planter la zone de cours et jardins sur plus de la moitié de sa superficie afin de redonner des espaces nécessaires à la petite faune locale et de participer à la qualité végétale, esthétique et environnementale de l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, tout en minimisant également l'envoi d'eau pluviale à l'égout ;
16. Considérant que le garage est supprimé au profit de l'espace de nuit du logement ;
17. Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte en bois de ton blanc, au-dessus de laquelle il est nécessaire d'inclure une imposte vitrée afin de respecter la typologie d'origine ;
18. Considérant que la porte de garage est remplacée par un châssis en bois tripartite de ton marron foncé, s'accordant avec les châssis existants, mais qu'il est nécessaire de prévoir un double cadre ;
19. Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est prévu ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- planter la zone de cours et jardins sur plus de la moitié de sa superficie ;
- inclure une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée en bois afin de respecter la typologie d'origine ;
- prévoir un double cadre pour le nouveau châssis en bois tripartite ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen (n°104) au niveau de la terrasse ;
- soit réduire la terrasse d'1m90 et replacer l'escalier en fonction, soit fournir un acte notarié pour la servitude de vue.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant 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,*