

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Fontaine d'Amour, 43

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité l'agrandissement du volume des cabinets WC du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage, la construction d'un auvent au rez-de-chaussée droit, l'isolation de la façade arrière, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 30/09/2022 au 14/10/2022

**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 bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité :
  - l'agrandissement du volume des cabinets WC du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage,
  - la construction d'un auvent au rez-de-chaussée droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
  - l'isolation de la façade arrière (débordement de 15cm), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur),
  - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie et éclairage chambre du sous-sol insuffisants, absence de caves privatives),
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (réalisation d'escaliers intérieurs en sous-sol et combles) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 avril 1927 visant à : "[construire] 1 maison" ;
4. Vu la confirmation du 3 mai 2022 attestant de l'existence de 3 logements ;
5. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
6. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 1 chambre ;
7. Considérant que la partie située en sous-sol prévoit un bureau, une chambre à coucher et une salle de douche ;
8. Considérant que la chambre au demi-sous-sol avant présente un léger déficit en éclairage naturel et en surface (13m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>), sans que cela n'affecte toutefois les qualités d'habitabilité ;
9. Considérant qu'un local vélos est également prévu au demi-sous-sol ; que les fixations de type vertical ne sont pas préconisées par le vade-mecum de Bruxelles-Environnement ; qu'il y a lieu de s'y référer pour aménager un local plus pratique et de plus grande taille ;
10. Considérant que cette privatisation des espaces communs entraîne la suppression des locaux de rangement/stockage ;
11. Considérant néanmoins que la dérogation pour l'absence de caves est justifiée, car la nouvelle configuration permet d'avoir un logement plus confortable et de profiter de la cour/jardin, inexploitée initialement ;
12. Considérant que l'isolation en façade arrière dépasse légèrement le gabarit le plus profond de 15cm ; que ce dépassement n'a pas d'incidence sur le voisinage et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

13. Considérant qu'un auvent est également en dérogation en profondeur, mais que celui-ci est localisé au rez-de-jardin et n'entraîne pas de rehausse des mitoyens ; qu'il peut dès lors être autorisé ;
14. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements en vigueur en ce qu'elle conserve 50% de pleine terre et plantée ;
15. Considérant que la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages permet d'intégrer un WC dans la circulation intérieure sans entraîner de second jour, car celui-ci donne directement dans la salle de douche ;
16. Considérant qu'un volume de même gabarit qu'aux étages a été rajouté au rez-de-chaussée gauche ;
17. Considérant que ces volumes sont conformes aux réglementations en vigueur, en terme de gabarit ;
18. Considérant que les corps de cheminées sont supprimés à tous les niveaux ;
19. Considérant que les pièces de séjour présentent un léger déficit en éclairage naturel en rapport aux normes actuelles ; que cela n'affecte pas les conditions d'habitabilité et résulte de la situation existante ;
20. Considérant qu'un escalier donnant accès aux combles est installé afin d'aménager une chambre au logement sous mansarde ;
21. Considérant que la chambre sous toiture n'est pas conforme au RRU, en ce qu'elle dispose de moins de 2,3m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; qu'elle ne réunit dès lors pas les qualités minimales pour être habitable ; qu'en raison de l'absence d'espaces de stockages au sous-sol, il y a lieu de maintenir la fonction initiale des combles ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- ne pas aménager de local habitable dans les combles,
- augmenter la taille du local vélos en se rapprochant des recommandations du vade-mecum de Bruxelles-Environnement.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*