

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023

DEMANDEUSE :

LIEU :

Rue Gustave Fuss, 54

OBJET :

dans un immeuble de quatre logements, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée arrière (côté gauche), modifier le profil du terrain en partie arrière, aménager des terrasses et un balcon, isoler la façade arrière, revoir l'aménagement des logements existants, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée arrière (coté gauche),
 - modifier le profil du terrain en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - aménager des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - créer un balcon au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement),
 - réaliser des travaux structurels (démolition de murs porteurs et agrandissements de baies),
 - modifier la façade avant ;

Historique :

2. Vu l'autorisation du 9 mai 1905 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 juillet 1957 visant à « transformer les annexes » ;
4. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec des locaux accessoires aux logements dans les combles ;

Volumes :

6. Considérant que l'annexe illicite du rez-de-chaussée (côté gauche) est démolie, ce qui permet de désenclaver la partie arrière de la parcelle ;
7. Considérant que le profil du terrain est modifié à l'arrière ; qu'un accès du sous-sol vers le jardin est créé via deux volées d'escaliers, ce qui permet au logement 1 (souplex) de bénéficier d'un espace extérieur plus qualitatif que la cour basse existante ;
8. Considérant que ces transformations dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur mais que, toutefois, les travaux ne portent pas atteinte aux immeubles avoisinants et que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée ;
9. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume ainsi ajouté est minime et permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Terrasses :

10. Considérant que l'ensemble des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
11. Considérant que le balcon au 3^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, en ce que le volume ne rentre pas dans les gabarits autorisables ; que, par ailleurs, les vues créées sont intrusives pour les logements voisins ; que, dès lors, il y a lieu de supprimer ce balcon ;

Répartition des logements :

12. Considérant que la nouvelle répartition prévoit un total de quatre répartis comme suit :
 - aux sous-sol et bel étage : un duplex 2 chambres d'une superficie de 94,8 m²,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre d'une superficie de +/- 61,1 m² ;
 - au 2^{ème} étage : un studio d'une superficie de 53,3 m²,
 - dans les combles (3^{ème} étage + mezzanine) : un logement 1 chambre de +/- 74,5 m² ;

Habitabilité :

13. Considérant que l'ensemble des logements répond aux normes d'habitabilité et offre des espaces qualitatifs ;
- Espaces communs :

14. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.e.s de manière autonome ;
15. Considérant qu'il est prévu de créer trois caves privatives au sous-sol en partie avant ; que, toutefois, chaque logement doit bénéficier d'une cave que le projet déroge donc à la réglementation urbanistique en vigueur ;
16. Considérant que le 4^{ème} logement dispose d'un espace de stockage compensatoire au sein même du logement ;
17. Considérant qu'il est prévu d'ajouter un local vélos au sous-sol en partie avant ; que l'aménagement proposé est qualitatif ;

Façade avant :

18. Considérant que les châssis existants en PVC sont remplacés par des châssis en bois qui respectent l'esthétique de la façade ;
19. Considérant que les ferronneries du balcon au 1^{er} étage ne sont pas ouvragées sans pour autant affecter l'esthétique du bâtiment ;

Environnement :

20. Considérant qu'il est prévu de végétaliser les toitures plates en partie arrière ;
21. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
22. Considérant que la note explicative fait mention d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 2500 litres, placée sous la terrasse du rez-de-chaussée à l'arrière, mais que celle-ci n'est pas représentée sur les plans ; qu'il y a lieu de l'ajouter ;
23. Considérant que la note explicative indique que cette citerne sera utilisée pour l'arrosage du jardin et pourrait être reliée aux sanitaires ; que cette connexion irait dans le sens d'un usage plus optimal de cette citerne et qu'il y a lieu de la mettre en œuvre ;

Zone de cour et de jardin :

24. Considérant que la zone de jardin, en situation autorisée, est de +/- 26 m² ; qu'il est prévu de planter en pleine terre plus de la moitié de cette zone, ce qui est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
25. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le balcon au 3^{ème} étage ;
- représenter la citerne d'eau de pluie (sous-sol) et spécifier le type de toiture végétalisée sur les plans et coupes 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 (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace de rangement)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (espace de rangement)

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,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant 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,*