

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Dupont 93 - Rue de la Poste 101
OBJET : dans un immeuble de 3 logements, régulariser le nombre de logements au sein de l'immeuble, transformer en maison unifamiliale (1 logement de 10 chambres), régulariser la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie et création d'une verrière) et les modifications de l'aspect esthétique d'origine de la façade avant (châssis) et mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 07/09/2020 au 21/09/2020

REACTIONS : 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 3 logements :
 - régulariser le nombre de logements au sein de l'immeuble, transformer en maison unifamiliale (1 logement de 10 chambres) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Communal d'Urbanisme Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre II art. 10 (superficie lumineuse) et art.12 (ventilation salle de bain) ;
 - régulariser la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie et création d'une verrière) ;
 - régulariser les modifications de l'aspect esthétique d'origine de la façade avant (châssis) ;
 - mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en dérogation avec le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme art.13 et art.39 ;
- 2) Vu l'autorisation du 1 mars 1889 visant à " construire une maison " ;
- 3) Vu l'autorisation du 15 octobre 1889 visant à " construire une serre dans le jardin de la maison " ;
- 4) Vu l'autorisation du 24 février 1890 visant à " percer une porte, rue de la poste, dans le mur de clôture " ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir du 30 août 1918 visant à " surélever le mur de clôture, rue de la poste " ;
- 6) Vu l'autorisation du 8 septembre 1922 visant à « effectuer des aménagements intérieurs et construire un garage » ;
- 7) Vu la demande de division de 2010 visant à séparer ce garage du reste de la parcelle ;
- 8) Vu le permis de bâtir du 22 janvier 1965 visant à "aménager un garage au rez-de-chaussée" ;
- 9) Vu le procès-verbal du 5 mars 2018 portant sur la modification du nombre de logements, la construction d'une verrière, la modification de l'esthétique d'origine de la façade avant et la réalisation de travaux structurels ;
- 10) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 11) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
- 12) Vu la confirmation du 15 décembre 2015 attestant de l'existence de 3 logements (1 par étage) avec sous-sol et combles accessoires au rez-de-chaussée (et 1 garage/parking dans le bâtiment arrière – non concerné par la demande) ;
- 13) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 logement de 10 chambres avec un espace de séjour de 36,5 m² donnant accès à un espace extérieur ;
- 14) Considérant que les chambres situées au sous-sol ne respectent pas les normes d'habitabilité en ce qui concerne la hauteur sous plafond et la superficie éclairante minimum ;
- 15) Considérant de plus que la chambre située en partie avant donne directement sur le trottoir, ce qui n'est pas idéal pour l'aménagement d'une chambre à coucher ;

- 16) Considérant que la chambre située au rez-de-chaussée est conforme, mais que son cloisonnement engendre des dérogations pour la pièce de séjour situé en position centrale qui ne bénéficie dès lors plus d'un apport de lumière suffisant ;
- 17) Considérant, au vu la densité d'occupation proposée (10 chambres avec une occupation maximale potentielle de 19 personnes) qu'il y a lieu de prévoir des espaces de séjour et de rangements proportionnels à l'occupation faite du bien, ce qui n'est pas le cas ici ;
- 18) Considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer les chambres non conformes situées au sous-sol et celle du rez-de-chaussée (côté avant) afin de pouvoir aménager en lieux et places de celles-ci, des espaces communs conformes et qualitatifs (agrandissement du séjour au rdc, local vélo/poussettes, poubelles, buanderies, rangement ou autre accessibles à tous au sous-sol) ;
- 19) Considérant que les chambres des niveaux supérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 20) Considérant néanmoins qu'il n'y pas de salle de bain prévue pour les 3 chambres du 1^{er} étage et qu'une salle de bain pourrait être aménagée et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet étage en conséquence en ne prévoyant que 2 chambres ;
- 21) Considérant que la configuration proposée pour les salles de douches des étages supérieurs n'est pas idéale, que l'accès à 2 salles de douche se fait via une autre et qu'en outre, la ventilation de la première ne peut être assurée ;
- 22) Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de ces salles d'eau en conséquence et d'y intégrer par la même occasion un lavabo ;
- 23) Considérant que la zone de cours et jardins a été totalement imperméabilisé, ce qui n'est pas souhaitable ;
- 24) Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC (ton blanc) profilés plats et lisses, ce qui nuit à l'aspect d'origine de la façade répertoriée à l'inventaire du patrimoine architectural à titre transitoire et qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois moulurés semblables aux originaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les chambres situées au sous-sol au profit d'espaces de rangements (buanderie, local vélo, local poubelles, caves, ...)
- supprimer la chambre située au rez-de-chaussée (et supprimer la cloison de séparation) au profit des espaces de séjour ;
- limiter le 1^{er} étage à 2 chambres ;
- réaménager les salles de douches situées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sous combles ;
- prévoir une salle de bain supplémentaire pour les 3 chambres du 1^{er} étage (en lieu et place du local 106 par exemple) ;
- perméabiliser la zone de cour et jardin sur 50% minimum de sa superficie ;
- placer des châssis en bois moulurés semblables aux châssis d'origine ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*