

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Dupont, 6  
**OBJET :** dans un immeuble de 4 logements, régulariser la modification des logements, la réalisation de travaux structurels et la modification de la façade avant (châssis)  
**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation  
AUTRE(S) : repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932)

**ENQUETE :****REACTIONS :****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 4 logements, régulariser :
  - la modification des logements, en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables), à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables), à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante), à l'art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie et l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond),
  - la réalisation de travaux structurels,
  - la modification de la façade avant (châssis), en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (maintien des éléments patrimoniaux en façade ;
2. Vu l'autorisation du 25 mars 1905 visant à « construire une maison » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il dès lors est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 10 mai 2001, prorogé le 27 mai 2003, visant à « couvrir la cour au sous-sol et au rez-de-chaussée, installer 6 logements (ex maison unifamiliale) dont un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, deux flats et deux appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et un appartement de trois chambres au 3<sup>ème</sup> étage et réaliser des transformations intérieures » autorisé à condition de ne réaliser que 4 logements ;
5. Vu la mise en demeure du 30 octobre 2020 portant sur :
  - la modification du nombre de logements (5 au lieu de 4),
  - l'installation de logements non-conformes,
  - la réalisation de travaux structurels,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - la non-conformité de l'immeuble au RCU (accès aux compteurs, DEP),
  - le non-respect du permis d'urbanisme du 10 mai 2001 ;
6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;
8. Considérant que, en situation existante de droit, la répartition des 4 logements est la suivante :
  - sous-caves et entresol : locaux accessoires aux logements,
  - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres,
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres,

- 3<sup>ème</sup> étage sous combles : un appartement 3 chambres ;
9. Considérant que les logements sont réaménagés et que la répartition projetée est la suivante :
    - sous-sol et une partie de l'entresol : locaux accessoires aux logements,
    - rez-de-chaussée étendu à l'entresol : un duplex de 2 chambres,
    - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres,
    - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres,
    - 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  10. Considérant qu'une circulation privative est réalisée au rez-de-chaussée afin d'étendre l'appartement du rez-de-chaussée à l'entresol ;
  11. Considérant que la chambre située au sous-sol ne respecte pas les normes d'habitabilité puisque celle-ci ne bénéficie ni de l'éclairage naturel requis (1,96 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>) ni de la hauteur sous plafond suffisante (2,37 m au lieu de 2,50 m) ;
  12. Considérant cependant que la chambre bénéficie d'une superficie de 17 m<sup>2</sup> et d'un espace dressing et salle de bain attenant ; qu'elle vient en complément d'une chambre existante au rez-de-chaussée qui possède une superficie inférieure à 14 m<sup>2</sup> (11,64 m<sup>2</sup>) ;
  13. Considérant dès lors que, malgré les dérogations, cette extension permet d'améliorer le logement 1 chambre existant en offrant une chambre supplémentaire, plus grande ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
  14. Considérant qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, les réaménagements proposés ne sont ni conformes ni qualitatifs ;
  15. Considérant en effet que la superficie de la cuisine est inférieure aux 8 m<sup>2</sup> requis (3,42 m<sup>2</sup> seulement) alors qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres et que l'accès à l'une des chambres se fait via cette cuisine exiguë ;
  16. Considérant que la superficie éclairante de la chambre agrandie n'est plus suffisante ;
  17. Considérant qu'il y a donc lieu d'améliorer l'agencement de ces deux logements ou de revenir à la situation autorisée par le permis de 2001 ;
  18. Considérant que le logement 3 chambres situé au 3<sup>ème</sup> étage sous combles est transformé en logement 1 chambre et que ce choix est plus judicieux au vu des dimensions et de la configuration du logement situé sous toiture (superficie plancher = 55 m<sup>2</sup>) ;
  19. Considérant que la division et la typologie des châssis ont été modifiées, à l'exception de la travée centrale (cf. photos d'archives) mais que la proposition de division est cohérente et acceptable ;
  20. Considérant que toutes les menuiseries extérieures, à l'exception de la porte d'entrée, ont été remplacées par des châssis en PVC imitation chêne ; que les petits-bois ont été placés côté intérieur (cf. photos fournies) et que ces changements sont acceptables à l'exception du panneautage blanc au rez surélevé avant gauche non visible dans les plans, qui doit être modifié également ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- améliorer l'agencement des logements situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (tendre au respect des normes d'habitabilité),
- remplacer le panneautage blanc au rez surélevé avant gauche par un panneau pvc imitation chêne similaire aux châssis en place,
- entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*