

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Dupont, 14-16

OBJET :dans un bâtiment comprenant 7 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade avant et la rehausse en toiture arrière, construire des extensions à tous les niveaux, créer une terrasse au 3^{ème} étage, modifier l'aménagement des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs, modifier la façade avant et arrière**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

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

ENQUETE :

du 11/11/2022 au 25/11/2022

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 bâtiment comprenant 7 logements :

- régulariser :
 - la construction d'une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarne plus de 2/3 largeur de la façade),
 - la rehausse en toiture arrière d'un volume de 5m de large, du côté gauche,
- construire des extensions à tous les niveaux,
- créer une terrasse au 3^{ème} étage,
- modifier l'aménagement des logements,
- réaliser des travaux structurels intérieurs (modification de baies, escalier),
- modifier la façade avant et arrière (ensemble au rez-de-chaussée à rue et nouvelles baies arrière) ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1928 en vue de « [construire un] WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 avril 1932 en vue de « construire des annexes » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 4 février 1992 visant à transformer la façade avant au rez-de-chaussée ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 24 octobre 2019 suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 7 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade avant et arrière, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en commerce de service (salon-lavoir), construire des annexes à tous les étages, installer une véranda au 3^{ème} étage, prolonger l'annexe gauche jusqu' au fond de la parcelle et aménager une terrasse sur le toit plat de celle-ci, modifier l'aménagement des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière » ;
6. Vu que l'immeuble 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 ;
7. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 26 mai 2017 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification du nombre de logements (de 7 à 14),
 - la construction d'annexes, la construction de mezzanines dans les logements,
 - la construction d'une lucarne en façade avant et arrière,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
8. 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 ;

9. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard 12 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
10. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 août 2022 portant la référence CP.19810550/11 ;

Répartition et habitabilité :

11. Considérant que la demande vise à réduire le nombre de logements aménagés sans permis d'urbanisme afin de revenir à la situation de droit (passer de 14 à 7 unités) ;
12. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble comprend :
 - au sous-sol/rez-de-jardin: un appartement 1 chambre (partie basse du duplex) et une annexe côté droit de +/- 15 m² abritant les vélos,
 - au rez-de-chaussée : partie haute du duplex, un studio arrière et une annexe côté droit de +/- 14m² ;
 - au 1^{er} étage : un studio, un appartement 1 chambre et une extension en L de +/- 50 m² ;
 - au 2^{ème} étage : un studio, un appartement 1 chambre et une extension de +/- 31m² ;
 - au 3^{ème} étage et combles : un appartement duplex 1 chambre et une terrasse de +/- 13m² ;
13. Considérant que le projet ne prévoit que des logements 1 chambre ou des studios, ce qui ne favorise aucune mixité du type de logements ;
14. Considérant qu'il est prévu une cave par logement ;
15. Considérant que le plateau du rez-de-chaussée est scindé en deux parties pour accueillir un studio arrière et un logement avant, duplexé avec le rez-de-jardin ; que ceux-ci sont mono-orientés ;
16. Considérant que cette division ne favorise pas l'aménagement d'un grand logement traversant ayant la jouissance du jardin ; que cela induit un aménagement peu qualitatif dans la mesure où l'accès du studio se fait d'abord par un escalier descendant suivi d'un second remontant au rez-de-chaussée ;
17. Considérant que les plateaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont divisés en deux appartements, ce qui crée des logements mono-orientés ;
18. Considérant que cela ne répond pas aux prescriptions du SIAMU qui demande que les logements en façade arrière disposent de deux voies d'évacuation ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de mettre en place un escalier en crinoline en façade arrière pour satisfaire à cette exigence ;
20. Considérant que la construction d'annexes, en vue d'augmenter les surfaces habitables, doit viser la création de logements plus grands et plus qualitatifs plutôt que l'agrandissement de logements de faible qualité ;
21. Considérant qu'une occupation par six logements est plus appropriée compte tenu du gabarit et de la typologie du bâtiment ;
22. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'occupation actuelle du bien est trop dense et qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Volume :

23. Considérant que le creux en façade arrière droite est comblé par un volume sur 2 niveaux ; qu'il abrite un local vélos et le séjour du studio arrière ;
24. Considérant que l'extension en L, au 1^{er} étage, s'accole et profite de la profondeur maximale des gabarits de gauche et de droite ;
25. Considérant que le 2^{ème} étage s'étire lui aussi en partie arrière pour s'aligner sur les voisins ;
26. Considérant que la toiture arrière, au niveau du 3^{ème} étage, a été rehaussée sur 5 m de large ; que la demande prévoit de combler l'about pour uniformiser la façade arrière ;
27. Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage se fait dans le respect du Code civil, sans nécessiter de rehausse de mitoyens ; qu'il permet un accès extérieur pour le duplex supérieur et, en ce sens, améliore le confort de celui-ci ;
28. Considérant que tous ces volumes s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

Façades :

29. Considérant qu'un nouvel ensemble est proposé au niveau du rez-de-chaussée avant, se rapprochant de la situation de droit de 1992, avec un encadrement en pierre bleue et des châssis en aluminium thermolaqué blanc;

30. Considérant que la modification du matériau des châssis aux étages (bois vers PVC) ne s'accorde pas avec le style de cette bâtisse néo-classique ; néanmoins que l'immeuble a subi beaucoup de transformations ayant altéré ses qualités architecturales ;
31. Considérant que la lucarne avant dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade (5 m au lieu de 4,66 m) mais que ce dépassement est minime et ne porte pas atteinte à la typologie du bâtiment ;
32. Considérant que des baies sont créées sur l'extension arrière gauche afin de permettre un meilleur apport en lumière naturelle ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*