

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Dupont, 82

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), modifier l'annexe en façade arrière gauche et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUÊTE :

-

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (enduisage de façade teinte rose saumon),
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), en dérogation aux art. 3, 11 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (caves insuffisantes, vue droite manquante, local vélos/poussettes difficile d'accès),
 - modifier l'annexe en façade arrière gauche (suppression de la fermeture verticale en verre),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (création d'une cage d'escalier dans l'annexe arrière) ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1951 en vue de construire un abri pour films ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 visant à "dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juin 2021 visant à "dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture (placement d'un isolant de 14cm + revêtement en tuiles)" ;

HABITABILITÉ

6. Vu la situation licite du bâtiment à savoir, un logement ;
7. Considérant que les 3 logements se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un appartement duplex 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre,
 - aux 3^{ème} étage/combles : un appartement 1 chambre ;
8. Considérant qu'un escalier est installé dans l'annexe arrière droite pour permettre une connexion entre les différents niveaux que composent le duplex ;
9. Considérant que pour permettre l'aménagement de 2 chambres au 1^{er} étage, un couloir de circulation est créé dans la chambre arrière, ce qui prive celui-ci d'une surface importante ;
10. Considérant que de plus, sur base du reportage photographique, le 1^{er} étage présente des qualités patrimoniales indéniables (cheminées, moulures...) ; que l'aménagement de ce couloir ne permet plus de conserver les qualités spatiales originelles de la pièce arrière ;
11. Considérant qu'il en est de même pour le 2^{ème} étage où un sas d'entrée est installé dans la chambre arrière ; que ce sas pourrait plutôt être créé dans le local rangement du palier, pour maintenir la surface de la chambre intacte ;
12. Considérant que les chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière présentent un léger déficit en éclairage naturel, mais que cela résulte d'une situation existante ;
13. Considérant qu'un appartement 1 chambre est aménagé dans les combles ;

14. Considérant que ce logement est entièrement sous toiture et ne possède pas de baie verticale permettant des vues vers l'extérieur, ce qui déroge au RCU ;
15. Considérant que de plus, celui-ci n'a pas accès à un espace extérieur ; et que par conséquent, ce logement ne dispose pas des qualités minimales pour en faire un logement indépendant ;
16. Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes, mais que sa localisation au sous-sol le rend difficile d'accès ;
17. Considérant que de plus, le bien ne dispose que de 2 espaces de stockage pour 3 logements (1 cave au sous-sol et 1 local rangement au 2^{ème} étage), ce qui déroge au règlement en vigueur ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir le projet en ne maintenant que 2 logements présentant de meilleures conditions d'habitabilité, en favorisant un grand logement duplex aux 2^{ème} étage et combles, le tout dans le respect des éléments remarquables du bien ;

VOLUME :

19. Considérant que le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 autorisait la construction d'un volume vitrée au rez-de-chaussée arrière gauche ; que seule la partie horizontale est maintenue pour constituer une protection à la terrasse sous-jacente ;

FAÇADE AVANT :

20. Considérant que la façade à rue a été recouverte, aux étages, d'un enduit de ton rose clair ; bien que cette teinte n'est pas celle d'origine, celle-ci se fond et s'intègre avec les autres couleurs de façade actuellement présentes ;
21. Considérant que la corniche en bois, de ton rouge clair, est prévue d'être repeinte en blanc cassé afin de retrouver l'esprit initial ;
22. Considérant qu'un effort est consenti dans le remplacement des châssis actuels en PVC par des châssis en bois blanc, ce qui permet de retrouver les caractéristiques d'origine de la bâtisse ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 2 unités en préservant les éléments remarquables du bien et revoir le projet en conséquence ;
- remplacer les châssis actuels en PVC en façade avant par des châssis en bois pendant la durée de validité de l'éventuel permis d'urbanisme et modifier les plans en conséquence (supprimer la notion « à terme » dans la légende).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 11 du Titre II du RCU (vues)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

Abstention : -

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,*