

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Dupont, 18

OBJET :

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (locaux accessoires à l'entreposage du bâtiment arrière et 2 logements) et un bâtiment arrière (entreposage), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant et du bâtiment arrière en logement, l'ajout de deux logements (passer de 2 à 4 unités) et la modification esthétique de la façade avant, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse au 3^{ème} étage, réaménager le bâtiment et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932)

ENQUETE :

Du 16/06/2023 au 30/06/2023

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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (locaux accessoires à l'entreposage du bâtiment arrière et 2 logements) et un bâtiment arrière (entreposage) :
 - régulariser la modification esthétique de la façade avant (la suppression de grilles en fer forgé, châssis en PVC, la modification des garde-corps des 1^{er} et 2^{ème} étages, la couleur de la façade et l'encadrement des baies), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade),
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant, en logement, et du bâtiment arrière en accessoire à ce dernier, en dérogation aux arts. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond),
 - installer un escalier extérieur (reliant le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin), en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),
 - ajouter deux logements (passer de 2 à 4 unités),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 7 mars 1905 visant à "construire un atelier" ;
3. Vu l'acte de bâtir du 19 septembre 1911 visant à "construire un bureau" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1924 visant à "construire des annexes" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1932 visant à "bâtir un abri en béton" ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1938 visant à "transformer son immeuble (percer une baie)" ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 octobre 1946 visant à "agrandir la cave à films" ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Vu le procès-verbal du 26 mai 2017 reprenant les infractions suivantes :

- la modification du nombre de logements 11 au lieu de 2 unités,
 - la construction de mezzanines dans les logements du rez-de-chaussée avant et arrière, dans les combles avant et arrière,
 - la couverture totale de la cour par la construction d'une toiture en béton, sur 66.51m², à l'exception d'une partie, située au fond de la parcelle côté gauche, de +/-3m², au niveau du rez-de-chaussée,
 - la modification de la couleur de la façade sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme,
 - le percement au niveau du 2^{ème} étage côté gauche de trous d'évacuation des gaz brûlés en façade avant,
 - la modification des gardes corps en fer forgé aux balcons au niveau du 1^{er} et au 2^{ème} étage,
 - la couverture de la corniche par du PVC,
 - la modification des châssis au niveau du sous-sol et la suppression des grilles en fer forgé des baies ;
10. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

SITUATION LICITE :

11. Vu la confirmation du 14 mars 2022 attestant de l'existence :

- dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'entreposage du bâtiment arrière,
 - aux 1^{ers} et 2^{ème} étages : 1 logement par étage,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- dans le bâtiment arrière : entreposage ;

SITUATION PROJETÉE :

12. Considérant que la nouvelle demande vise à ajouter deux logements dans le bâtiment avant (passer de 2 à 4) ; que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :

- dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée : souplex de 2 chambres (130,79m²),
 - aux 1^{er} et au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre (110,79m²),
 - dans les combles : un appartement d'une chambre (79,93m²),
- dans le bâtiment arrière : local accessoire au souplex ;

LOGEMENT 1 (EN SOUPLEX) :

13. Considérant que la cour est ouverte dans son état d'origine ;
14. Considérant que le bâtiment arrière d'une surface de 29,12m² est accessoire au logement ; que la toiture de celui-ci est végétalisée conformément aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
15. Considérant que la partie arrière du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un souplex de 2 chambres ;
16. Considérant qu'un escalier interne est ajouté en partie arrière afin de permettre une circulation privative entre ces deux niveaux, ce qui améliore le fonctionnement du logement ;
17. Considérant que la chambre au sous-sol donnant sur la terrasse extérieure ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,45m au lieu de 2,50m), en dérogation aux règlements en vigueur ; que ce déficit est minime et n'affecte pas ses conditions d'habitabilité ;
18. Considérant que la demande vise à installer un escalier extérieur, en partie arrière, servant de liaison entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ; qu'il déroge aux règlements urbanistiques en termes de hauteur et de profondeur, en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
19. Considérant qu'il se situe à plus de 1,9m du mitoyen de gauche (n° 20), respecte le Code Civil et n'apporte pas de nuisances particulières aux parcelles voisines et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
20. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de pièces en enfilade et que l'éclairage naturel de la pièce centrale (salle à manger/salon) s'en trouve diminué ;
21. Considérant que l'aménagement de la chambre et son cloisonnement se font au détriment de la partie centrale, en ce qu'elle ne profite plus de l'effet traversant de l'étage et qu'il y a lieu de prévoir une porte vitrée ;

LOGEMENTS 2 ET 3 (AU 1^{ER} ÉTAGE ET 2^{EME} ÉTAGE) :

22. Considérant que les logements licites du 1^{er} et du 2^{ème} étage ne soulèvent aucune remarque ;

LOGEMENT 4 (DANS LES COMBLES) :

23. Considérant que la lucarne au niveau du 3^{ème} étage s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'avoir un éclairage naturel suffisant pour plus de confort et de luminosité du séjour aménagé dans les combles ;
24. Considérant en outre, que la lucarne permet d'accéder à une terrasse attenante, aménagée sur la toiture plate du logement du 2^{ème} étage et que cette dernière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de hauteur et profondeur sans porter atteinte à la quiétude des immeubles voisins ;
25. Considérant qu'elle respecte le Code Civil en matière de vue et que les parties latérales de celle-ci sont rendues inaccessibles et verdurisées afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;
26. Considérant que les plans sont lacunaires au niveau de la coupe, en ce que le garde-corps de la terrasse arrière au 3^{ème} étage n'est pas représenté et qu'il y a lieu d'y remédier ;
27. Considérant l'accès à la salle d'eau et à la chambre qui se fait par la cuisine et qui dès lors devient une zone de passage, ce qui ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ;

COMMUNS :

28. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
29. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée au fond du hall d'entrée, ainsi qu'au sous-sol, néanmoins celui-ci ne répond pas au besoin des logements proposés (4 unités), en dérogation avec les règlements urbanistiques en vigueur ;

FAÇADES :

30. Considérant que ce bâtiment forme avec le numéro 16 un ensemble cohérent et que dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions) ;
31. Considérant que la couverture de la corniche en PVC est retirée et retrouve son état d'origine (bois) ;
32. Considérant que la façade est de teinte, jaune ocre, l'encadrement des baies et de teinte rose/orangé, qu'il en résulte un mélange assez disparate de couleurs, ce qui dévalorise l'aspect de la façade ;
33. Considérant que le conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade avant est supprimé ;
34. Considérant que la porte d'entrée et les châssis sont en PVC, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;
35. Considérant que les gardes corps en fer forgé aux balcons au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage, ne respectent pas le dessin d'origine ; que les grilles en fer forgé des baies au niveau du sous-sol sont supprimées et qu'il y a lieu d'y remédier ;
36. Considérant que toutes ces modifications appauvrissent les qualités de la façade et qu'il y a lieu de maintenir ces éléments dans leur aspect d'origine ;

CONCLUSION :

37. Considérant que le projet proposé n'offre pas de mixité dans les logements et qu'il est préférable d'aménager un appartement de grande taille s'étendant dans les combles permettant d'accueillir une grande famille, de manière à diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- se limiter à trois unités de logement dans l'immeuble, à savoir : un souplex (sous-sol arrière et rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage, et un duplex (2^{ème} étage et combles) ;
- prévoir au rez-de-chaussée une double porte centrale vitrée, entre la partie avant et la partie centrale ;
- dessiner en coupe le garde-corps de la terrasse arrière au 3^{ème} étage ;

Pour la façade avant :

- décaper l'ensemble des pierres naturelles de la façade avant (pas seulement celles des seuils de fenêtre et du soubassement) ;
- remettre des grilles en fer forgé pour les châssis au niveau du sous-sol ;
- prévoir des châssis et une porte d'entrée qui soient en bois et respectent les divisions d'origine ;
- s'inspirer du garde-corps en fer forgé de l'immeuble voisin de gauche pour les balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages,
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

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 (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Abstention(s) : -

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*