

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Dupont, 31

OBJET :

dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de quatre à une unité [utilisation en logement collectif de huit chambres]), des travaux structurels ainsi que des modifications en façade avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

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

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :

- modifier :
 - le nombre de logements (passer de quatre à une unité [utilisation d'un logement collectif de huit chambres]), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
- mettre en conformité :
 - des travaux structurels (ouvertures de baies),
 - des modifications apportées en façade avant dont :
 - la pose de châssis en PVC ne respectant pas les divisions d'origine,
 - la suppression d'un balcon au 1^{er} étage et la construction d'une allège maçonnée,
 - le placement d'un conduit d'évacuation au rez-de-chaussée coté droit, en dérogation à l'art. 31 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (conduit de ventilation à usage domestique),
 - la pose de caissons à volet extérieurs au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU (dispositifs de fermeture de baies),
 - le remplacement de la porte d'entrée,
- réaliser des travaux structurels intérieurs
- modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juin 1925 visant à « construire un atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 décembre 1926 visant « effectuer des transformations » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 août 1928 visant à « réaliser des transformations » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 février 1954 visant à « renouveler l'enduit de la façade » ;
6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale ;
7. Vu l'avertissement du 12 décembre 2022 portant sur plusieurs infractions urbanistiques ;

VOLUME :

8. Considérant que le volume en infraction au rez-de-chaussée côté droit est démoli ;

HABITABILITE :

9. Considérant que le projet vise à aménager une unité comprenant un logement collectif de huit chambres au lieu de quatre logements ;

10. Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est affectée aux espaces communs ;
11. Considérant que l'éclairage du séjour/cuisine est inférieur aux normes requises ;
12. Considérant que l'éclairage naturel des chambres 1,3,4,6 et 8 est inférieur aux normes requises ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
13. Considérant que l'aménagement prévoit trois salles de bains communes et deux salles de bains privées pour un total de huit chambres ;
14. Considérant qu'au vu de la densité d'occupation trop importante de l'immeuble, que celle-ci nuit aux qualités des locaux communs et des espaces non-habitable (les salles de bains) ; qu'il y a donc lieu de limiter le nombre de chambres à maximum six ;

ESPACES COMMUNS :

15. Considérant qu'un local vélos, une buanderie, une cave et un local poubelles sont aménagés au sous-sol ;
16. Considérant que les vélos dessinés dans le local vélos sont positionnés de manière verticale ; que cela n'est pas pratique ; qu'il y a lieu de les disposer horizontalement ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

17. Considérant que la zone en pleine terre plantée (jardin) est rétablie en fond de parcelle (côté droit) ;

FACADE AVANT :

18. Considérant que la pose de châssis en PVC et la suppression des divisions d'origine est peu qualitative ; que, toutefois, le bien étant situé hors zone d'intérêt culturel, historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et ne possédant pas de valeur patrimoniale particulière, ces transformations ainsi que la mise en conformité sollicitée sont acceptables ;
19. Considérant que le balcon au 1^{er} étage a été supprimé et remplacé par une allège maçonnée ; que ces transformations n'altèrent pas la façade de manière significative ;
20. Considérant que, au vu des photographies fournies, un conduit d'évacuation au rez-de-chaussée coté droit a été placé ; que cela n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de le supprimer ;
21. Considérant que la pose de caissons à volet extérieurs au rez-de-chaussée déroge à l'art. 24 du Titre I du RCU ; qu'il convient d'intégrer ces caissons à l'intérieur du logement ;
22. Considérant que la porte d'entrée proposée est en PVC ; que celle-ci s'éloigne du style de la porte d'origine, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de proposer une porte en bois plus respectueuse du modèle originel (s'inspirer du modèle présent au n°33) ;
23. Considérant que, sur base des images en ligne disponibles sur le site *Google Earth*, la descente des eaux est en PVC, ce qui n'est pas qualitatif ; que celle-ci n'est pas indiquée sur les plans et qu'il y a lieu de prévoir un matériau non-synthétique et qui soit durable dans le temps ;
24. Considérant que le matériau de la corniche n'est pas spécifié sur les plans de la situation projetée ; que le matériau semble être du bois et qu'il serait souhaitable de la restaurer dans son état d'origine ;

SERVICE D'INCENDIE ET AIDE MEDICALE URGENTE (SIAMU) ;

25. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 23 août 2023, précisant que le projet ne recevoir avoir un avis favorable sans la prévision de deux chemins d'évacuation au sein de l'immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*