

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Dupont, 85

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (une activité de production de biens immatériels au rez-de-chaussée et trois logements aux étages) et un bâtiment arrière (local accessoire à l'activité de production de biens immatériels du bâtiment avant), régulariser le changement d'affectation d'activité productive vers logement, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la rehausse d'un mur mitoyen et les modifications apportées à la façade avant, reconstruire une partie d'annexe au premier étage, placer un enduit sur isolant en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, revoir l'aménagement du logement du premier étage et celui des parties communes et étendre le logement du deuxième étage jusque dans la partie supérieure des combles

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 13/10/2023 au 27/10/2023

**REACTIONS :**

2

**La Commission entend :** Le demandeur**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les riverains expriment des inquiétudes concernant ces projets de construction qui pourraient affecter leur propriété et leur intimité,
- la rehausse d'un mur mitoyen aurait un impact négatif sur la visibilité et la hauteur des maisons existantes ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (une activité de production de biens immatériels au rez-de-chaussée et trois logements aux étages) et un bâtiment arrière (local accessoire à l'activité de production de biens immatériels du bâtiment avant) :

- régulariser :
  - le changement d'affectation d'activité productive vers logement,
  - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (une partie de l'annexe est hors gabarits constructibles),
  - la rehausse d'un mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (une partie de l'annexe est hors gabarits constructibles),
  - les modifications apportées à la façade avant (peinture de la façade, modification de certaines divisions de châssis et remplacement de la porte d'entrée),
- reconstruire une partie d'annexe au premier étage ;
- placer un enduit sur isolant en façade arrière, dont une partie est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) ;
- effectuer des travaux structurels intérieurs,
- étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC non-conforme),
- revoir l'aménagement de logement au premier étage, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC non-conforme),
- étendre le logement du deuxième étage jusque dans la partie supérieure des combles, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (1 chambre non-conforme) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (2 chambres non-conformes),

- revoir l'aménagement des parties communes, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU (local compteur non précisé) ;

#### HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mars 1935 en vue de « construire une annexe et un WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 septembre 1951 en vue de « construire un bâtiment au fond » ;
4. Vu le permis de bâtir du 25 septembre 1959 visant à « transformer la façade aux étages et surélever d'un troisième étage » ;
5. Vu le procès-verbal du 2 février 2022 portant sur les infractions suivantes :
  - la modification de la destination du rez-de-chaussée d'activité de production de biens immatériels en logements,
  - la modification du nombre de logements,
  - la construction d'annexes,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - la rehausse d'un mur mitoyen ;
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 par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et de les achever dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.
8. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 août 2023 portant les références CP.2012.0644/5 ;
9. Vu la situation régulière du bâtiment avant à savoir :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels,
  - au premier étage : un logement,
  - au deuxième étage : un logement,
  - au troisième étage : un logement,
  - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
10. Vu la situation régulière du bâtiment arrière à savoir :
  - au rez-de-chaussée : local accessoire à l'activité de production de biens immatériels du bâtiment avant ;

#### PREAMBULE :

11. Considérant que la suppression de l'activité productive se fait au profit du logement ;
12. Considérant que le nombre de logements est inchangé mais bien leur répartition ;

#### DEMOLITIONS :

13. Considérant que deux des annexes non-couvertes par un permis d'urbanisme valable sont démolies ;

#### VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS :

14. Considérant que les profils ne sont pas correctement nommés (inversion) ;
15. Considérant que l'annexe de +/- 11 m<sup>2</sup> construite au niveau du rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU au regard des constructions mitoyennes ;
16. Considérant que cette extension ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que la différence de hauteur permet un meilleur éclairage de la pièce centrale et, de ce fait, améliore le confort du séjour ;
17. Considérant que la rehausse du mur mitoyen droit de +/- 1,70 m (cf. procès-verbal susvisé) en treillis est retirée, que néanmoins la hauteur du mur mitoyen doit respecter le permis d'urbanisme délivré le 6 janvier 2009 pour le n° 83 rue Dupont ;
18. Considérant que le projet nécessite l'installation de nouveaux escaliers intérieurs et la suppression d'un mur porteur ;
19. Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière par l'extérieur (enduit sur isolant d'une épaisseur de +/- 10 cm) ; qu'une partie de la surépaisseur déroge au Titre I du RRU mais que cette dérogation est minime et justifiée ;

#### LOGEMENTS :

20. Considérant que la nouvelle répartition est la suivante :
  - Bâtiment avant :

- au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
  - aux sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres d'une superficie de +/- 60 m<sup>2</sup>,
  - au premier étage : un appartement 2 chambres chambre d'une superficie de +/- 97 m<sup>2</sup>,
  - aux deuxième, troisième étage et combles : un triplex 5 chambres d'une superficie de +/- 163 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment arrière :
    - au rez-de-chaussée : local accessoire au duplex inférieur du bâtiment avant ;
21. Considérant que le projet prévoit un duplex dans la partie inférieure du bâtiment (rez-de-chaussée et partie du sous-sol) ;
  22. Considérant que le WC au rez-de-chaussée n'est pas précédé d'un sas et ne respecte pas les dimensions minimales requises par le RRU ;
  23. Considérant qu'il est étriqué mais que chaque chambre dispose de sa propre salle de douche équipée d'un WC ;
  24. Considérant que, pour ce qui est de l'absence de sas, il est aisé d'y remédier (il ne manque qu'une porte) ;
  25. Considérant que ce logement jouit du jardin et du bâtiment arrière qui devrait être un local accessoire à ce logement, et non un atelier comme mentionné sur les plans de la présente demande ;
  26. Considérant que l'appartement au premier étage répond aux normes d'habitabilité mais qu'un des 2 WC n'est pas conforme à l'art. 8 du Titre II du RRU ;
  27. Considérant qu'il s'agit du 2ième WC de ce logement et que dès lors la dérogation peut être accordée ;
  28. Considérant que le troisième logement est un triplex 5 chambres ;
  29. Considérant que les chambres 3 et 4 du triplex présentent un léger déficit en éclairage naturel, sans que cela nuise à leurs qualités d'habitabilité ;
  30. Considérant que la partie supérieure des combles ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour en faire un local habitable ;
  31. Considérant que cette partie de la toiture est par ailleurs très peu confortable en cas de forte chaleur ;
  32. Considérant dès lors que cet espace doit rester un local non-habitable (grenier) et qu'une échelle escamotable serait amplement suffisant pour s'y rendre ;
- PARTIES COMMUNES :**
33. Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
  34. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'emplacement des compteurs et que cela constitue une dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU ;
  35. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif ;
  36. Considérant que pour le bon aménagement des lieux et afin de favoriser la mobilité douce, un local vélo est nécessaire en lieu et place de la chambre deux (rez-de-chaussée) ;
  37. Considérant que l'escalier desservant le sous-sol devrait être séparé de celui desservant le sous-sol, et ce afin de respecter les conditions du SIAMU ;
- ZONE DE COURS ET JARDINS :**
38. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge à l'art. 39 du Titre I du RRU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- EAU :**
39. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins permet à nouveau à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol ;
  40. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour l'aménagement du jardin ;
  41. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue et qu'elle a une capacité de 5000 litres ;
  42. Considérant qu'il serait souhaitable que cette eau soit utilisée pour les besoins internes de l'immeuble (alimentation WC, machine à laver, ...) ;
  43. Considérant qu'afin d'encore améliorer la gestion de l'eau à la parcelle, le positionnement de la citerne sous une zone semi-perméable serait préférable à sa localisation dans une zone en pleine terre ; que de plus la réalisation des zones de cour devraient être réalisées en pavés à joints ouverts (semi-perméable) ;
- FACADE AVANT :**
44. Considérant que la façade avant est peinte en blanc et que cette modification n'altère pas l'aspect de cette dernière ;

45. Considérant que la présente demande vise également à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures ;
  46. Considérant que la porte d'entrée est en métal ton vert foncé et que les châssis sont en PVC ton gris anthracite ;
  47. Considérant que la multiplicité des matériaux et couleurs utilisés, selon la légende, pour les menuiseries extérieures nuit à l'homogénéité de la façade ;
  48. Considérant que la suppression de l'allège de la porte-fenêtre du premier étage n'est pas souhaitable ;
  49. Considérant que la porte d'entrée ne respecte pas la typologie de l'immeuble et nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
  50. Considérant par ailleurs que des encadrements ont été ajoutés aux fenêtres des premier et deuxième étages et que ces encadrements (en cimentage, ton gris) améliorent l'esthétique de la façade ;
  51. Considérant que les éléments (soubassements) en pierre bleue sont remis en pristin état ;
  52. Considérant enfin que des ferronneries sont ajoutés aux baies des rez-de-chaussée et deuxième étage ;
  53. Considérant que celles prévues au niveau du rez-de-chaussée diffèrent de celles d'origine et qu'elles ne sont pas indispensables ;
  54. Considérant par contre que celles du deuxième étage s'intègrent correctement ;
  55. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade n'est pas acceptable telle quelle ;
- PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) :**
56. Considérant que les éventuelles grilles de ventilation ne sont pas précisées dans l'élévation de façade avant et que, dès lors, le système de ventilation permanente doit être non-visible depuis l'espace public ;
  57. Considérant que les grilles de ventilation de type « invisibles » présentes sur certains châssis n'ont qu'un faible impact visuel mais qu'il y a lieu de prévoir un profil de rattrapage pour les châssis n'en disposant pas ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- respecter le permis d'urbanisme délivré le 6 janvier 2009 pour le n° 83 rue Dupont concernant la hauteur du mur mitoyen ;
- aménager un local vélo en lieu et place de la chambre deux au niveau du rez-de-chaussée ;
- revoir l'aménagement du duplex inférieur et prévoir un sas pour le WC situé au rez-de-chaussée ;
- indiquer « local accessoire au duplex inférieur » à la place d'atelier ;
- supprimer la chambre dans la partie supérieure des combles et indiquer « local non-habitable » sur les plans ;
- proposer une façade avant harmonieuse où les châssis extérieurs sont d'une seule couleur, d'un seul matériau, la porte-fenêtre a une allège pleine, la porte d'entrée est en bois avec une imposte vitrée (même hauteur que celle des châssis) et les ferronneries au niveau du rez-de-chaussée sont retirées ;
- prévoir, le cas échéant, un système de ventilation permanente invisible (côté voirie) en façade avant et des profils de rattrapage aux châssis n'en disposant pas ;
- indiquer l'emplacement des compteurs qui doit être accessibles à l'ensemble des occupants ;
- se conformer à la condition du SIAMU en ce qui concerne les compteurs et l'escalier commun ;
- placer la citerne sous une zone imperméable ou semi-perméable ;
- réaliser les parties pavées de la zone de cour et jardin en pavé à joints ouverts ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et les achever dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) pour l'annexe au rez-de-chaussée et l'enduit sur isolant
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) pour l'enduit sur isolant
- dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) pour le WC au rez-de-chaussée et celui au 1<sup>er</sup> étage
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) pour les chambres 3 et 4
- dérogation à l'art. 39 du Titre II du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins)

*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,*

Maud DECONINCK, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*