

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEUR** :**LIEU** :

Rue Dupont, 50

**OBJET** :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la modification de volume au 2<sup>ème</sup> étage en partie arrière, l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, l'aménagement d'un WC extérieur en terrasse couverte (2<sup>ème</sup> étage), la rehausse du mitoyen droit au 2<sup>ème</sup> étage, revoir l'aménagement des logements, réaliser un escalier extérieur (reliant l'entresol et le bel-étage), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière

**SITUATION** : AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois (immeuble d'avant 1932)

**ENQUETE** :

du 04/01/2022 au 18/01/2022

**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, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
  - mettre en conformité :
    - l'agrandissement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction),
    - la modification du volume de toiture en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction),
    - l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction);
  - réaliser un escalier extérieur (reliant l'entresol et le bel étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction),
  - revoir l'aménagement des logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambres),
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies, ...),
  - modifier l'aspect esthétique de la façade avant (porte d'entrée et châssis en PVC);
2. Vu l'autorisation du 4 décembre 1894 visant à « établir un étage sur l'annexe en construction » ;
3. Vu l'autorisation du 7 avril 1903 visant à « ouvrir une tranchée à l'effet de reconstruire l'embranchement d'égout de la maison » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 14 avril 1911 visant à « transformer une maison » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 4 août 1911 visant à « effectuer des transformations » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1930 visant à « construire un WC » ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
8. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié et que la nouvelle répartition est définie comme suit : un logement 3 chambres à l'entresol et au bel-étage, un logement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un logement 2 chambres à l'étage supérieur ;
9. Considérant que le logement du bel-étage s'étend au rez-de-jardin via un nouvel escalier interne ; que cela est envisageable du fait de la hauteur sous plafond suffisante ;
10. Considérant qu'un escalier extérieur est ajouté afin de relier l'espace de séjour au jardin ; qu'il s'agit d'une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du fait que l'immeuble représente le profil mitoyen le plus profond, mais que cela améliore les qualités d'habitabilité du logement ;

11. Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage s'étend sur l'entièreté du toit plat du rez-de-chaussée, ce qui constitue également une dérogation, mais que cela est envisageable du fait que le mur mitoyen existant présente une hauteur suffisante;
12. Considérant que la toiture arrière a été rehaussée sur toute sa largeur et qu'une terrasse a été ajoutée sur le toit plat de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ; que ces modifications dérogent également au RRU du fait que l'immeuble représente le profil le plus haut et le plus profond ;
13. Considérant cependant que ces modifications n'entraînent rien de contraignant pour les parcelles voisines mais que néanmoins il y a lieu de respecter le code civil ;
14. Considérant que l'aménagement des trois logements est revu de manière qualitative ; que plusieurs murs porteurs sont dès lors supprimés et certaines baies agrandies ;
15. Considérant que les superficies des grandes chambres des 2 logements aux niveaux supérieurs sont inférieures aux 14 m<sup>2</sup> prescrits par la réglementation en vigueur, mais que la dérogation est minimale (13,65 m<sup>2</sup> et 13,9 m<sup>2</sup>) ;
16. Considérant que plusieurs pièces en façade avant présentent un léger déficit en éclairage naturel mais qu'il n'est cependant pas désirable de modifier les baies en conséquence ;
17. Considérant que l'espace sous toiture est un espace non-habitable, du fait de sa faible hauteur sous plafond ;
18. Considérant que chaque logement possède une cave (située à l'entresol ou au bel-étage) ;
19. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aisément accessible depuis le hall d'entrée ;
20. Considérant que l'accès au local compteurs est permanent ;
21. Considérant qu'en situation projetée les tuiles rouges du terrasson sont remplacées par des tuiles de teinte noir, mais qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise qu'elles resteront de teinte rouge ;
22. Considérant que la porte d'entrée est projetée en PVC mais qu'il y a lieu de conserver la porte en bois d'origine ;
23. Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (monument.heritage.brussels) ;
24. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine (alignement des impostes et allège pleine pour la porte-fenêtre), ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;
25. Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
26. Considérant que des briques de verres sont présentes en façade avant, ce qui nuit à l'esthétique du bâtiment, mais qu'il ne semble pas possible d'envisager une autre solution technique pour les remplacer ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- se conformer au code civil pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- conserver la porte en bois d'origine ;
- revenir à des châssis en bois à profils moulurés respectant les divisions d'origine ;
- corriger la légende concernant la teinte des tuiles en toiture (rouge).

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. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

**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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*