

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verte, 183

OBJET :

dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité la division du logement en 4 unités et les modifications aux façades.

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien classé par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 09/09/2021 au 23/09/2021

REACTIONS :

-

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 immeuble comprenant un logement mettre en conformité :
 - la division de la maison unifamiliale en 4 unités, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, articles 10 et 17 (éclairage naturel et local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfant),
 - les modifications aux façades, en dérogation au RRU, titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue - souche pluviale) et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), titre I, articles 3 et 36 (entretien des constructions et de leurs abords et tuyaux de descente des eaux pluviales) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1931 visant à « surélever un immeuble » ;

REPARTITION

3. Considérant que la situation licite est de 1 logement ;
4. Considérant que la division du bâtiment en 4 appartements se répartit comme suit :
 - 1 appartement de 1 chambre, au sous-sol avec accès extérieur,
 - 1 appartement de 2 chambres, au rez-de-chaussée sans accès extérieur,
 - 1 appartement de 3 chambres, au 2^{ème} étage sans accès extérieur,
 - 1 appartement de 3 chambres, au 3^{ème} étage sans accès extérieur ;

VOLUME

5. Considérant qu'un escalier extérieur, non autorisé par un permis, est démoli ;

HABITABILITE

6. Considérant que les séjours des appartements des premier et deuxième étages n'ont pas un apport en éclairage naturel suffisant ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;
7. Considérant que le logement de 1 chambre se situe au sous-sol et qu'il bénéficie d'un jardin ;
8. Considérant que le logement de 2 chambres se situe au rez-de-chaussée, avec la chambre 2 située côté rue, proche du trottoir et à côté du hall d'entrée, ce qui l'expose par conséquent aux nuisances de la rue et des entrées et sorties des autres habitants de l'immeuble ;
9. Considérant qu'il est regrettable que les deux appartements de 3 chambres soient situés aux étages supérieurs, sans accès vers un espace extérieur, alors que l'accès au jardin bénéficie au logement de 1 chambre ;

CAVES ET COMMUNS

10. Considérant qu'il n'y a pas un nombre suffisant de caves puisqu'il manque la cave n°4 ;
11. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; que son accès n'est pas aisé depuis la voie publique, ce qui est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

12. Considérant qu'une partie de la zone de cours et jardins est imperméabilisée ; que cette zone a une superficie de 11,81 m² tandis que la moitié au moins de la surface totale est maintenue en pleine terre (15,50 m²), de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluie soit préservé ;

13. Considérant que les exigences en matière de vues sur la parcelle voisine ne sont pas respectées ; que deux ouvertures sont créées dans le mur mitoyen (voisin n°181, rue Verte) et qu'il y a lieu de se conformer aux exigences du Code civil ;

FACADE

14. Considérant que la façade ne présente pas de qualités patrimoniales particulières mais qu'il s'agit cependant d'un bien de style néo-classique, classé par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois (bâtiment d'avant 1932) ;
15. Considérant que, en façade avant, la porte en bois a été remplacée par une porte en bois de teinte foncée sans respect du dessin d'origine ; que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que les barreaux des soupiraux ont été remplacés par des panneaux métalliques grillagés ; que ces modifications portent atteinte à l'esthétique du bâtiment ;
16. Considérant que les seuils de fenêtres et le soubassement en pierre bleue ont été peints ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
17. Considérant que la teinte jaune proposée nuit au cadre environnant et qu'il y a lieu de prévoir une teinte blanche ;
18. Considérant que les éléments peints en brun ne participent pas à l'esthétique de l'ensemble et qu'il y a lieu de prévoir pour ceux-ci la même teinte que le reste de la façade (blanc) ;
19. Considérant que la corniche est en bois de ton foncé ; qu'il y a lieu afin de préserver l'harmonie de l'ensemble de la façade et, dès lors, de la peindre en blanc également ;
20. Considérant que les deux descentes d'eau pluviale portent elles aussi préjudice à l'esthétique de la façade de par leur positionnement ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu de les réduire à une seule descente d'eau et de positionner celle-ci d'un seul côté de la façade avant ou, à défaut, en façade arrière ;
21. Considérant que les descentes d'eau pluviales ne sont pas munies de souches pluviales de minimum 1 m de hauteur ; que cela est contraire à la réglementation et n'est pas acceptable ;

CONCLUSION

22. Considérant que, au vu de ce qui précède, cette demande ne permet pas le respect des normes d'habitabilité, n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, n'offre pas d'espace extérieur aux logements ayant le plus de chambres et n'est donc pas acceptable en l'état ;
23. Considérant, de plus, que la façade avant telle que prévue ne respecte pas les caractéristiques d'origine du bâtiment et n'est pas homogène, tant du point de vue des couleurs que des matériaux ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de l'accepter.

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*