

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Quatrecht 16

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant 1 logement et 1 activité productive, aménager 7 logements en lieu et place de 1, prévoir des plateformes et une échelle coulissante de secours métallique du côté de la façade latérale droite, construire 1 lucarne en façade arrière, apporter des modifications aux façades et régulariser la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière, le changement d'affectation du bâtiment arrière (entreposage en lieu et place d'activité productive)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 07/10/2021 au 21/10/2021

**REACTIONS :**

0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 1 logement et 1 activité productive :
  - proposer :
    - 7 logements en lieu et place de 1, en dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
    - des plateformes et une échelle coulissante métallique de secours du côté de la façade latérale droite, en dérogation à l'article 4 (profondeur) et l'article 6 (hauteur – toiture) du titre I du RRU ;
    - 1 lucarne en façade arrière en dérogation à l'article 6 (hauteur – toiture) du titre I du RRU ;
    - des modifications aux façades en dérogation à l'article 7 (éléments patrimoniaux de façade) du titre I du RCU ;
  - régulariser :
    - la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en façade arrière, en dérogation à l'article 4 (profondeur) et l'article 6 (hauteur – toiture) du titre I du RRU ;
    - le changement d'affectation du bâtiment arrière, entreposage en lieu et place d'activité productive ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1951 visant à « percer dans le mur mitoyen des accès vers la propriété rue Verte 153 » ;
3. Vu le procès-verbal du 10 juillet 2018 portant sur :
  - la modification du nombre de logements : 12 en lieu et place de 1 ;
  - la construction d'une annexe de +/-8.5m<sup>2</sup> aux 1er, 2ème et 3ème étages par la fermeture des balcons ;
  - la modification de la destination du bâtiment arrière : entreposage en lieu et place d'activité productive ;
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement de châssis sans le respect des modèles d'origine ;
  - l'installation de 11 antennes paraboliques, ce qui est non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
4. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
5. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision finale et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision finale de la demande de permis d'urbanisme ;

**REPARTITION**

6. Considérant que la situation licite est de 1 logement et 1 activité productive ;
7. Considérant que la présente demande propose 7 logements et un entrepôt répartis comme suit :

- partie avant : logements :
  - sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres (1 logement),
  - premier étage : 1 logement 2 chambres et 1 studio (2 logements),
  - deuxième étage : 1 logement 2 chambres et 1 studio (2 logements),
  - troisième étage et combles : 1 duplex 4 chambres et 1 duplex 1 chambres (2 logements),
- partie arrière : entreposage ;

#### VOLUMETRIE

8. Considérant que les balcons ont été fermés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en façade arrière ; que ces fermetures sont contraires aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce que ces volumes nouvellement créés dépassent de plus de 3,00 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°18) ;
9. Considérant que le duplex du rez-de-chaussée et du sous-sol de 2 chambres est le seul logement à disposer d'un espace extérieur, qu'il est regrettable que les autres logements n'en disposent pas ; que cela n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a donc lieu de ne pas fermer les balcons ;
10. Considérant que la lucarne prévue aux combles déroge aux Règlement d'Urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits ;
11. Considérant cependant que cette lucarne apporte du confort à la chambre et qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins ;
12. Considérant que des plateformes et une échelle coulissante de secours métalliques sont prévues en façade latérale droite, que cela est contraire au Règlement d'Urbanisme en vigueur, puisque qu'elles dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'un retrait latéral de 3,00 m au moins n'est pas respecté (n°18) ;
13. Considérant cependant que la plateforme est destinée uniquement pour l'intervention des pompiers et non à un usage quotidien ; que cela est par conséquent acceptable ;

#### NORMES D'HABITABILITE

14. Considérant que la chambre 2 du sous-sol ne dispose pas de la hauteur requise par les règlements d'urbanisme en vigueur (2.35 m au lieu de 2.50 m) que cependant il s'agit d'une grande chambre (15m<sup>2</sup>) avec un éclairage naturel conforme, que cela est dès lors acceptable ;
15. Considérant que la chambre 2 ne dispose pas de porte, qu'il y a lieu d'en prévoir une afin de pouvoir l'isoler par rapport aux autres pièces du logement ;
16. Considérant que les chambres 2 des logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, présentent un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité et qu'il n'est pas souhaitable de modifier les châssis qui se situent en façade avant ;
17. Considérant que la cour située au sous-sol n'est pas privatisée par le duplex du rez-de-chaussée et du rez-de-chaussée ; qu'elle est accessible par tous et qu'il y a lieu de la privatiser pour des questions de sécurité et d'intimité ;
18. Considérant qu'il est regrettable qu'un seul logement sur 7 bénéficie d'un espace extérieur ; qu'il y a lieu de ne pas fermer les balcons et d'ouvrir la cuisine sur le séjour afin d'obtenir les m<sup>2</sup> prescrits par les règlements d'urbanisme en vigueur (28m<sup>2</sup>) ;

#### CHANGEMENT D'AFFECTATION

19. Considérant que l'affectation d'activité productive est modifiée en entreposage ; que cette affectation n'est pas conforme aux prescriptions de la zone et qu'elle n'est autorisée qu'en zone portuaire ;

#### CAVES, LOCAL VELOS POUSETTES, COMPTEURS, LOCAL ORDURES MENAGERES

20. Considérant que chaque logement ne dispose pas d'un espace de rangement privatif (5 au lieu de 7) et que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'accès aux compteurs ;
21. Considérant que l'entrée cochère et la cour offrent des rangements pour vélos et poussettes ;
22. Considérant cependant que ces espaces sont peu qualitatifs, que l'espace extérieur prévu à cet effet est non couvert et que l'entrée cochère n'est pas adéquate pour ces fonctions ;
23. Considérant qu'au vu de la densification de l'immeuble il serait souhaitable de prévoir un local permettant d'entreposer les ordures ménagères ;

#### FACADE

24. Considérant que l'immeuble présente des qualités patrimoniales particulières ;
25. Considérant que la porte cochère est remarquable et qu'elle est conservée ;

26. Considérant que les plans de la façade sont lacunaires en ce qui concerne le dessin des frises sur les oriels et le bandeau du dernier étage, que ceux-ci doivent être conservés ;
27. Considérant que la façade avant est modifiée ; que les châssis sont remplacés et que les petits bois ne sont pas maintenus ; que cela nuit aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et donc que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir les petits bois et de respecter les divisions d'origine pour les nouveaux châssis ;

#### CONCLUSION

28. Considérant qu'il est regrettable au vu de la densification de la parcelle (7 logements au lieu de 1 et un entrepôt) que la demande n'améliore pas en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot en y favorisant la création de surfaces de pleine terre et d'espaces extérieurs dédiés au logement ;
29. Considérant au vu de tout ce qui précède qu'il y a lieu de ne pas accepter la demande telle que proposée ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

#### Abstention : -

*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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*