

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023****DEMANDEUSE :**

**LIEU :** Rue de Potter, 26

**OBJET :** dans un bâtiment comprenant deux logements, régulariser la modification de la façade avant, supprimer un des logements (passer de 2 à 1 unité), effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications aux façades avant et arrière

**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte  
AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :** du 16/12/2022 au 30/12/2022

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements :
  - régulariser la modification de la façade avant (peinture des pierres bleues au rez-de-chaussée en gris et jaune clair aux étages), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis)),
  - supprimer un des logements (passer de 2 à 1 unité), en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (impermeabilisation totale),
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (décloisonnement, suppression du plancher entre les deux niveaux sous combles),
  - apporter des modifications :
    - à la façade avant (châssis, soupirail, ouverture de baies, cimentage), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autres que châssis)),
    - à la façade arrière (agrandissement des baies) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu que ce bâtiment forme, depuis le n° 4 et jusqu'au n° 28, un ensemble architectural qui, d'après les plans d'archives, date d'avant 1932 ; que, par conséquent, le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**SITUATION LICITE :**

3. Vu la confirmation du 14 mars 2017 attestant de l'existence de deux logements se répartissant comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un appartement,
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un duplex ;
4. Vu le procès-verbal du 19 décembre 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - la modification du nombre de logements : neuf en lieu et place de deux indépendants,
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (la peinture des pierres bleues en gris au rez-de-chaussée et en jaune clair aux étages),
  - le manque d'entretien de la façade, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
5. 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 ;
6. Considérant dès lors qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

**SITUATION PROJETEE :**

7. Considérant que le projet vise à réduire le nombre de logements en passant de deux unités à une maison unifamiliale, et ce en vue de créer une colocation de 5 chambres ;

**HABITABILITE :**

8. Considérant que, en partie arrière au niveau du rez-de-chaussée, se trouve une chambre avec une salle de bain privative ; qu'elle respecte les normes d'habitabilité ;
9. Considérant que, au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à ouvrir les espaces de vie afin d'accueillir les espaces de vie partagés (séjour et cuisine) et, ainsi, offrir une meilleure communication entre eux ; que cela favorise l'effet traversant de l'étage tout en améliorant les conditions d'habitabilité ;
10. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueille deux chambres et une salle d'eau et que ces espaces ne soulèvent pas d'objection ;
11. Considérant qu'il en va de même pour le 3<sup>ème</sup> étage qui se présente sous la même configuration ;

**ZONE DE COURS ET JARDINS :**

12. Considérant que la zone de cours et jardins est accessible via le rez de jardin ; qu'elle est imperméabilisée à plus de 50 %, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
13. Considérant que cet espace extérieur est le seul dont dispose ce bâtiment et qu'il y a lieu de prévoir une surface perméable et en pleine terre au moins égale à la moitié de sa superficie ;
14. Considérant qu'il est probable qu'une citerne d'eau de pluie soit présente au vu de la chambre de visite existante au niveau de la cour, qu'il serait intéressant d'en vérifier l'existence et, le cas échéant, de la remettre en fonction.

**ESPACES COMMUNS :**

15. Considérant que, au sous-sol en partie avant, se trouvent quatre petites caves dont la superficie va de 1,70 à 2,39 m<sup>2</sup>, ce qui ne reflète pas le besoin réel d'une seule habitation, en partie arrière, une buanderie commune ; et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
16. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée à front de rue ; qu'il est facilement accessible, favorisant ainsi la mobilité active ;

**FAÇADES :**

17. Considérant donc que ce bâtiment forme un ensemble architectural cohérent avec les immeubles voisins et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, sections) ;
18. Considérant que les soupiraux donnant sur les caves sont condamnés, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et empêche toute ventilation naturelle des caves ; qu'il a lieu de les rouvrir ;
19. Considérant que l'ensemble des pierres naturelles de la façade sont repeintes et qu'elles doivent être décapées (pas uniquement celles des seuils de fenêtres et du sous-bassement) afin de retrouver leur caractère d'origine ;
20. Considérant que les châssis au 1<sup>er</sup> étage ne respectent pas la division d'origine (bipartite) ; que, afin de préserver l'unité de l'ensemble architectural avec le n° 28, il convient de revenir à la division d'antan ;
21. Considérant que, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, les baies existantes mais obstruées sont ouvertes ; que cette intervention augmente l'apport en lumière naturelle sans porter préjudice à la composition de la façade ;
22. Considérant que les châssis en matériaux disparates (bois, PVC, aluminium) sont remplacés par du bois de teinte blanche ; que la corniche en bois est de la même teinte, ce qui homogénéise cet ensemble ;
23. Considérant que la porte d'entrée est, certes, en bois de couleur blanche mais que, néanmoins, elle ne respecte pas le dessin d'origine, en rupture avec le bâtiment de gauche au n° 28 ; que, afin de respecter une cohérence historique, il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir dans la zone cours et jardins une surface perméable et en pleine terre au moins égale à la moitié de sa superficie ;
- prévoir au sous-sol en partie avant une seule grande cave ;
- décaper l'ensemble des pierres naturelles de la façade (pas uniquement celles des seuils de fenêtres et du sous-bassement) afin de retrouver son aspect d'origine ;
- placer une porte d'entrée qui respecte le dessin d'origine et s'inspirer du voisin au n° 28 ;
- respecter les divisions de châssis au 1<sup>er</sup> étage ;
- rouvrir les soupiraux au niveau du sous-sol ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*