

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023****DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Colonel Picquart, 55 - 57

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et neuf logements [dont une conciergerie]) et un bâtiment arrière (entreposage), modifier le nombre de logements (passer de neuf à dix unités) à partir du changement d'affectation du bureau et de la suppression du parking, revoir l'aménagement de la conciergerie en studio, aménager deux terrasses au rez-de-chaussée arrière, réaliser des travaux structurels (ouverture de baie) et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-cour et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 27/01/2023 au 10/02/2023

**REACTIONS :**

0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et neuf logements [dont une conciergerie]) et un bâtiment arrière (entreposage) :
  - modifier le nombre de logements (passer de neuf à dix unités) à partir du changement d'affectation du bureau et de la suppression du parking et revoir l'aménagement de la conciergerie en studio, en dérogation aux art. 8 (WC), 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos et poussettes) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local vélos/poussettes) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - aménager deux terrasses au rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
  - réaliser des travaux structurels,
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une annexe au rez-de-cour, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
    - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

**PREAMBULE :**

2. Vu le permis de bâtir du 10 mai 1963 visant à « construire un immeuble à appartements » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 17 mai 1994 visant à « rehausser la partie arrière de la toiture et la transformer en toiture plate » ; que celui-ci est périmé ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 juillet 2009 visant à « transformer un logement existant et changer l'affectation d'un bureau en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements, démolir un garage en infraction, réaménager une cour intérieure » ; que les actes et travaux prévus n'ont pas été réalisés et que, dès lors, ce permis est également périmé ;
5. Vu la confirmation du 20 septembre 2021 attestant de l'existence de :
  - bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - rez-de-chaussée droit : entrée carrossable,
    - rez-de-chaussée gauche : bureau, un « logement conciergerie » et locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont garage/parking),
    - du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : deux logements par étage,
  - bâtiment arrière : entreposage ;

6. Considérant que la présente demande ne concerne que la cour et le rez-de-chaussée du bâtiment avant et sa façade avant (rez-de-chaussée uniquement);

**VOLUME :**

7. Considérant qu'une annexe au rez-de-cour (10,2 m<sup>2</sup>) a été construite pour aménager un box de garage ; que ce volume est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car il ne possède pas des dimensions compatibles au bon fonctionnement du garage et que, au surplus, ce volume projeté est supérieur au volume autorisé par le permis de 2009 pour aménager un local vélos ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'autorisation de ce volume pourrait être acceptable si sa fonction est limitée à l'accueil de vélos ;
9. Considérant que le projet vise à aménager deux terrasses (9,59 m<sup>2</sup> et 4,76 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée arrière, divisées par une palissade grillagée ornementée de végétation ; que leur implantation dépasse les gabarits admissibles mais sans impliquer une rehausse de mitoyen ;
10. Considérant que les terrasses permettent aux logements du rez-de-chaussée de bénéficier d'un espace extérieur ;

**LOGEMENTS :**

11. Considérant qu'une partie de la conciergerie est réaménagée en studio (25,2 m<sup>2</sup>) ;
12. Considérant que la demande vise à augmenter d'une unité le nombre de logements autorisés (dix au lieu de neuf), en changeant d'affectation le bureau en logement et en supprimant le parking existant ;
13. Considérant que ce nouveau logement utilise également des espaces appartenant à l'ancienne conciergerie (chambre, salle de bain et dressing), dont la fonction est inchangée ;
14. Considérant que l'espace de vie présente un léger déficit d'éclairément mais que cette dérogation est minime et peut être accordée ;
15. Considérant qu'aucun sas n'a été réalisé entre le hall de nuit et le séjour, ce qui contrevient aux prescriptions urbanistiques en vigueur concernant l'aménagement du WC, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que le sous-sol est réaménagé afin de prévoir des emplacements pour dix vélos, sans pour autant diminuer le nombre d'espaces privatifs de rangement requis par logement ;
17. Considérant que ce local vélos de 11,75 m<sup>2</sup> ne permet pas l'accueil de poussettes ; que ses dimensions ne sont pas compatibles avec le nombre de vélos prévus (2 m<sup>2</sup> par vélo est nécessaire) et que les compteurs sont installés au même endroit, ce qui n'est pas admissible ; qu'il y a donc lieu d'y remédier ;

**SIAMU :**

18. Vu le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 décembre 2022, sans aucune conclusion finale ; que la motivation se base sur l'absence de situation/affectation pour le hangar présent à l'arrière de la parcelle ; qu'il y a donc lieu de fournir les plans respectifs et de solliciter à nouveau l'avis du SIAMU sur la présente demande ;

**FACADE :**

19. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment ;
20. Considérant que la porte de garage côté gauche a été modifiée par une baie symétrique à celle de la baie existante de droite ; que cet aspect s'accorde à la façade et à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;
21. Considérant les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés en ce qui concerne le matériau (PVC au lieu du bois) et le manque de double cadre ; que ces aspects nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**CHARGES D'URBANISME :**

22. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme et soumettant au paiement des charges la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné au logement et entraînant le dépassement du seuil de 1000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher ;
23. Considérant que chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie de plancher a des charges équivalentes à un montant de 50€ (dues uniquement sur les superficies supplémentaires créées) et que, dès lors, le montant des charges d'urbanisme applicables à la présente demande est fixé à 850€ (17 m<sup>2</sup> X 50€) ;
24. Considérant que ces charges d'urbanisme seront destinées à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- fournir des plans lisibles (sens de lecture identique) d'un seul tenant (au 1/50) et non morcelés du rez-de-chaussée sous le format adéquat (A2, A1 ou A0) ;
- prévoir un local vélos au rez-de-cour (à la place du garage) et un local vélos/poussettes au sous-sol (hors local compteurs) dont les dimensions permettent l'emplacement d'un vélo par chambre (2 m<sup>2</sup> minimum par vélo) ;
- prévoir une porte entre le séjour et le hall de nuit pour le nouveau logement du rez-de-chaussée ;
- fournir les plans du hangar (situation de droit et de fait [si modifications réalisées par rapport à la situation de droit]) ;
- fournir les documents administratifs nécessaires (formulaire et fiche descriptive) afin que le SIAMU puisse émettre un avis sur le projet ;
- prévoir des châssis et porte d'entrée en bois et double cadre ;

## 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. 8 du Titre II du RRU (WC)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

*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,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*