

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Colonel Picquart, 21

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (entreposage et trois logements), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant d'entreposage en logement, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (total de cinq logements dans le bâtiment), la construction d'une lucarne en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage et le remplacement des châssis en bois en façade avant par du PVC

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

du 13/10/2023 au 27/10/2023

**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 immeuble à usage mixte (entreposage et trois logements), mettre en conformité :
  - le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant de locaux accessoires à l'entreposage en logement, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie et éclairage insuffisants),
  - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à cinq logements au total), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du RRU et 3 et 13 du Titre II du RCU (superficie et éclairage séjour insuffisants, local vélos/poussettes manquant),
  - la construction d'une lucarne en façade arrière,
  - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 4<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur du garde-corps hors gabarit),
  - le remplacement des châssis en bois en façade avant par du PVC, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1931 en vue de construire une maison ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu que, en situation licite, le bien comprend un entrepôt et trois logements ;

**AFFECTATION :**

5. Considérant que la nouvelle répartition est prévue de la manière suivante :
  - au rez-de-chaussée avant : aménager un appartement 1 chambre (41 m<sup>2</sup>),
  - au rez-de-chaussée arrière: maintenir un entrepôt (63 m<sup>2</sup>),
  - du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage : maintenir un appartement 2 chambres par étage (72 m<sup>2</sup>),
  - au 4<sup>ème</sup> étage/combles : aménager un appartement 1 chambre et une terrasse (45 m<sup>2</sup>);
6. Considérant que le logement au rez-de-chaussée avant déroge aux normes d'habitabilité car celui-ci ne dispose pas d'un éclairage et d'une superficie suffisants (séjour de 20 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ;

7. Considérant que des travaux ont été entrepris pour élargir les pièces avant du logement, au détriment de l'entrée carrossable, qui s'en retrouve obstruée de par le peu de largeur résiduelle (blocage de la porte cochère) ;
8. Considérant que, malgré l'agrandissement de ce logement, celui-ci reste étriqué (+/- 40 m<sup>2</sup>), peu qualitatif, génère des désagréments et présente des dérogations importantes ; qu'il serait préférable de prévoir une autre affectation pour ce rez-de-chaussée avant et un accès aisé à l'entrée cochère, comme en situation d'origine ;
9. Considérant que les baies en partie avant des logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont élargies pour permettre un accès direct à la seconde chambre sur la gauche ;
10. Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous le versant de toiture ;
11. Considérant que le séjour ne dispose pas d'un éclairage et d'une superficie suffisante (21 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ; que les dérogations sollicitées sont trop importantes pour en faire un logement indépendant ;
12. Considérant que l'ajout d'un cinquième logement densifie exagérément l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable d'aménager un appartement de plus grande taille s'étendant sur les deux derniers étages de manière à profiter de l'espace extérieur ;
13. Considérant que la densification de cette maison nécessite la création d'un local vélos/poussettes mais que la demande ne prévoit pas de local de ce type, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
14. Considérant que le local des compteurs n'est pas représenté sur les plans ;

#### VOLUME :

15. Considérant qu'une lucarne est créée en versant arrière de toiture ; que celle-ci est construite depuis 2001 d'après la note explicative et est également présente sur les photographies aériennes de 2004 du site Bruciel ;
16. Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'accéder à une terrasse aménagée sur la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage ;
17. Considérant que l'aménagement de la terrasse déroge légèrement en profondeur et en hauteur aux règlements en vigueur sans que cela ne porte préjudice aux parcelles voisines ;
18. Considérant que les vues offertes depuis la terrasse ne sont pas conformes au Code civil en termes de vues directes ; que les bacs à plantes ne sont pas une solution suffisante et pérenne ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un retrait latéral de 1,90 m sur les deux côtés des limites mitoyennes, en prévoyant des plantations sur ces zones de retrait non-accessibles ;

#### ENVIRONNEMENT :

19. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente sur les plans de la situation de droit ; que la situation projetée n'en fait plus mention ;
20. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
21. Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre en fonction la citerne ou de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, conforme aux règlements en vigueur ;

#### FACADE AVANT :

22. Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage sont encore en bois ;
23. Considérant que les châssis de fenêtre sont, quant à eux, remplacés par des modèles en PVC, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;
24. Considérant que la porte-fenêtre au 3<sup>ème</sup> étage ne présente plus d'allège pleine contrairement à la situation d'origine ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y remédier en remplaçant les châssis par du bois et en conservant leurs caractéristiques originelles ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

#### 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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*