

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

2. Dossier PU-39117 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	DEXIN Monsieur Jean-Paul DECOSTER
<u>LIEU</u>	RUE PICARD 210
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination de deux rez-de-chaussée commerciaux en logement (de 10 à 12 unités) dans un immeuble de rapport et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/11/2025 au 09/12/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par DEXIN, représentée par Monsieur Jean-Paul DECOSTER, pour la régularisation du changement de destination de deux rez-de-chaussée commerciaux en logements (de 10 à 12 unités) dans un immeuble de rapport et la modification de la façade avant, **rue Picard 210** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/11/2025 au 09/12/2025** à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

-l'art.3 et 9 du Titre II du RRU (surfaces minimales et cuisine)
-l'art.10 du Titre II du RRU (surface nette éclairante)
-l'art.17 du Titre II du RRU (locaux vélos) ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 13/11/2025 ;

Vu le permis PU-27230 délivré le 15/07/1957 pour la construction d'un immeuble en R+7 (modifié en R+5) ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+5 ; qu'il se compose d'un sous-sol accueillant caves et locaux techniques, d'un rez-de-chaussée comprenant 2 commerces avec logements attenants, ainsi que de 10 unités de logements aux étages, réparties du R+1 au R+5, à raison de deux logements par niveau

; que l'ensemble représente une superficie habitable de 780m² hors sous-sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de destination des 2 surfaces commerciales du rez-de-chaussée en 2 logements supplémentaires, portant ainsi le nombre total d'unités de 10 à 12 ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que la première partie de la demande porte sur la régularisation du changement de destination des deux rez-de-chaussée commerciaux en deux logements d'une chambre ; que la politique communale tend généralement à encourager le maintien et le développement des activités économiques, notamment en zone habitation quand cela s'intègre au(x) contexte/activités environnantes ; que l'architecte précise néanmoins que les deux surfaces du rez-de-chaussée étaient déjà affectées au logement lors de l'acquisition du bien (soit au moins depuis 1975) ; que le bien est situé en zone d'habitation et que l'affectation de logement projetée y est compatible ; que la régularisation du changement de destination apparaît dès lors acceptable ;

Considérant cependant que l'augmentation du nombre de logements ne s'accompagne pas d'une amélioration des locaux communs ; que la qualité de ces espaces conditionne pourtant le bon fonctionnement d'un immeuble collectif ; que si en situation projetée le sous-sol comporte caves et locaux poubelles, aucun local vélo n'est prévu ; que cela déroge à l'art.17 du Titre II du RRU ;

Considérant que la parcelle se situe en zone B du plan d'accessibilité du RRU ; qu'il y a lieu d'encourager les modes de déplacements alternatifs afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ; que l'usage du vélo doit être facilité par la mise à disposition d'un local vélo correctement aménagé et facilement accessible depuis la rue ; qu'il convient dès lors d'implanter un local vélo en partie avant du rez-de-chaussée, en occupant la partie gauche du hall d'entrée et en réduisant une partie de la chambre de l'appartement de gauche, afin de créer un local vélo de taille généreuse, pouvant accueillir au minimum un emplacement vélo par logement + des poussettes ; que la réduction du logement de droite au profit du local vélo n'est pas envisageable celui-ci ayant une position privilégiée, en lien avec la partie profonde du jardin ;

Considérant, en matière d'habitabilité, que certains éléments dérogent au Titre II du RRU : que la cuisine du logement de droite présente une superficie de 5,2 m² au lieu des 8 m² réglementaires, ce qui déroge aux articles 3 et 9 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient d'aménager une cuisine conforme aux prescriptions réglementaires ;

Considérant que la surface nette éclairante des séjours est insuffisante et que cela déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'il convient d'agrandir les baies en façade arrière afin d'atteindre la surface nette éclairante réglementaire ;

Considérant qu'un arbre à haute tige a été abattu dans le jardin arrière ; que cela ne fait pas partie de la demande et n'est pas mentionné dans l'annexe I ni dans la note explicative mais que cet arbre apparaît sur les photos aériennes (Brugis) depuis 2009 et semble avoir été abattu entre 2023 et 2024 ; que les photos fournies récemment par le demandeur confirment l'absence d'arbre dans le jardin et montrent un espace extérieur en friche avec traces d'essouchage ; que l'architecte précise que l'arbre penchait fortement sur le mur mitoyen et la parcelle voisine et représentait dès lors un danger pour les habitants du n°120 et 106-104 rue Picard et que son abattage était indispensable ;

Considérant que les arbres participent pleinement à la biodiversité urbaine ; que leur abattage constitue une perte significative du point de vue environnemental et porte atteinte aux qualités paysagères des intérieurs d'îlot ; que leur abattage est en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS qui vise l'amélioration des qualités paysagères et végétales des intérieurs d'îlot ; qu'il y a donc lieu de replanter un arbre indigène à haute tige, ayant déjà une hauteur minimale de 3 m lors de sa plantation ; qu'une attention particulière devra être portée à sa croissance durant les premières années, avec remplacement rapide en cas de dépérissement ;

Considérant que les plans ne détaillent pas l'aménagement du jardin arrière ; qu'un plan paysager plus complet doit être fourni, précisant les types de plantations envisagées, en particulier l'emplacement du nouvel arbre à haute tige ; qu'il y a lieu de respecter les distances réglementaires minimum des plantations à haute tige par rapport à la limite mitoyenne ; que le propriétaire doit introduire une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de l'abattage de l'arbre existant et la demande de plantation d'un nouvel arbre à haute tige ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation et la modification de la façade avant ; que le bien est situé en ZICHEE, zone dans laquelle toute modification visible depuis l'espace public doit préserver et valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétiques du quartier ; qu'une attention particulière doit être apportée à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que la demande vise la transformation des châssis toute hauteur du rez-de-chaussée (anciennes vitrines commerciales) en châssis standards avec soubassement en pierre blanc cassé ; que cette demande est acceptable compte tenu de la nouvelle affectation du RDC ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la porte d'entrée et des châssis attenants, tous deux en PVC ; que le PVC n'est ni un matériau noble, ni durable, ni écologique ; qu'il convient de remplacer la porte et l'ensemble des châssis du rez-de-chaussée par des menuiseries esthétiques et de qualité, à savoir de choisir soit des châssis en bois peint en blanc, soit en aluminium ; que les menuiseries doivent présenter un profil travaillé et soigné ;

Considérant que les châssis des étages, également en PVC, ne font pas partie de la demande ; que le propriétaire de l'immeuble devra cependant introduire une demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'ensemble des modifications réalisées en façade sur rue (sachant que les châssis PVC ne sont pas acceptable en ZICHEE) ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente envoyée le 13/11/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- implanter un local vélo en partie avant du rez-de-chaussée, en occupant la partie gauche du hall d'entrée et en réduisant une partie de la chambre de l'appartement de gauche, afin de créer un local vélo de taille généreuse, pouvant accueillir au minimum un emplacement vélo/logement + des poussettes ;
- veiller à la mise en conformité de la cuisine avec le Titre II du RRU ;
- agrandir les baies arrières pour garantir une surface nette éclairante réglementaire dans les pièces de vie ;
- fournir un plan d'aménagement du jardin détaillé, incluant la replantation d'un arbre à haute tige ; respecter les distances réglementaires minimum des plantations à haute tige par rapport à la limite mitoyenne ;
- prévoir le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en PVC du RDC par des châssis en bois blanc ou des châssis en aluminium (choisir le même matériau de châssis pour l'ensemble de la façade) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- le propriétaire doit introduire une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de l'abattage de l'arbre existant et la demande de plantation d'un nouvel arbre à haute tige ; l'arbre à haute tige doit avoir déjà atteint, lors de la plantation, un minimum de 3 mètres de hauteur ; une attention particulière doit être portée à la nouvelle plantation à haute tige durant les premières années, par exemple en cas de période de sécheresse, en remplaçant le plus rapidement possible le sujet s'il venait à périr ;
- bien choisir les menuiseries bois ou aluminium, munies d'un profil qualitatif ;
- le propriétaire de l'immeuble doit introduire une demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'ensemble des modifications réalisées en façade sur rue (sachant que les châssis PVC ne sont pas acceptés en ZICHEE) ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

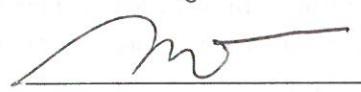
DELEGUES

URBAN BRUSSELS

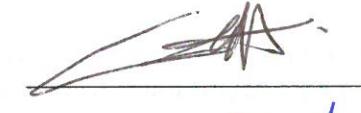
SIGNATURES



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

