

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue de Brabant 266
OBJET :	sur une parcelle traversante comportant un immeuble à front de rue (rue de Brabant) composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement, construire un nouveau bâtiment à front de rue (rue Verte) de 1 commerce (extension du commerce rue de Brabant) et d'un logement, construire une annexe reliant les deux bâtiments, diviser le logement du bâtiment sis rue de Brabant en deux logements et abattre un arbre
SITUATION : AU PRAS :	en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
AUTRE :	-
ENQUETE :	du 25/08/2020 au 08/09/2020
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, sur une parcelle traversante comportant un immeuble à front de rue (rue de Brabant) composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement, construire un nouveau bâtiment à front de rue (rue Verte) de 1 commerce (extension du commerce rue de Brabant) et d'un logement, construire une annexe reliant les deux bâtiments, diviser le logement du bâtiment sis rue de Brabant en deux logements et abattre un arbre ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 28 juillet 1891 visant à établir une vitrine en remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée de la maison ;
- 3) Vu le refus du permis d'urbanisme du 28 mars 2019 visant à étendre le commerce sur toute la longueur de la parcelle par la construction d'une annexe sur tout le niveau du rez-de-chaussée, modifier le nombre de logements (1 vers 3), modifier la vitrine et mettre en conformité la porte d'entrée et l'ensemble des châssis de la façade, construire un nouvel immeuble de rapport de gabarit R+2 (1 commerce et 2 logements) en bout de parcelle avec entrée sur la rue Verte et abattre un arbre ;
- 4) Considérant que la présente demande revient à une modification de la précédente, en ce que désormais, le bâtiment rue de Brabant comprend un commerce et deux logements, et le bâtiment rue Verte un commerce et un logement ;
- 5) Considérant que le logement du bâtiment rue de Brabant est divisé en 2 entités, ce qui porte à 3 le nombre d'entités dans l'immeuble avec le commerce du rez-de-chaussée ;
- 6) Considérant qu'un duplex est aménagé entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- 7) Considérant que la partie basse du duplex présente de bonnes conditions d'habitabilité ;
- 8) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage arrière, et que celle-ci ne pose pas de problème de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- 9) Considérant qu'un escalier intérieur est créé pour accéder au 2^{ème} niveau ;
- 10) Considérant que 3 chambres et une salle de bain sont aménagées au 2^{ème} étage et que celles-ci répondent aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- 11) Considérant qu'un appartement une chambre est aménagé dans les combles et qu'il répond aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- 12) Considérant que le local vélo est situé dans les caves et que l'accès n'est donc pas aisé depuis la voirie ;
- 13) Considérant de plus que le plancher du rez-de-chaussée est abaissé, ce qui place l'entièreté du sous-sol sous une hauteur de 1,80m, en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU qui préconise au minimum 2,20m de hauteur pour les locaux non habitables ;

- 14) Considérant que si la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables, celle-ci, placée en façade avant, nuit à la qualité esthétique de l'immeuble, placé dans une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de style néoclassique des années 1840/50, tous de même gabarit, allant du 254 au 270 ;
- 15) Considérant que cette enfilade est reprise à l'inventaire et qu'il y a lieu de laisser le versant de toiture à rue intact ;
- 16) Considérant que la vitrine du commerce est modifiée en ce que l'allège est supprimée, ce qui permet d'y accéder sans passer par la porte d'entrée des logements ;
- 17) Considérant toutefois que l'abaissement du plancher au niveau de la rue pose problème en ce que les caves deviennent trop basses ;
- 18) Considérant que la porte d'entrée vers les logements a été remplacée par une porte en PVC, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, et que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade ;
- 19) Considérant qu'il serait préférable de replacer une porte d'entrée en bois, moulurée à l'ancienne, s'intégrant au style néoclassique de la façade ;
- 20) Considérant que le bâtiment construit à l'alignement rue Verte déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3m la hauteur de la toiture du mitoyen le plus bas (6m) ;
- 21) Considérant que si la parcelle est moins dense, la distance entre les deux façades arrière est inchangée en ce qu'elle reste à moins de 10m (7m) et que cela pose des problèmes de vis-à-vis importants ;
- 22) Considérant que le refus de la demande précédente indique que la couverture totale de la parcelle, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, pose problème en ce que l'îlot est déjà très densément bâti ;
- 23) Considérant que la présente demande n'a pas intégré cette remarque en ce que la parcelle est encore entièrement couverte, en supprimant non seulement son jardin mais aussi son arbre ;
- 24) Considérant que la parcelle est la seule avoir un véritable jardin et à contenir un arbre, véritable respiration dans un contexte suffocant ;
- 25) Considérant que d'après le programme du contrat de rénovation urbaine Botanique - Jonction - Nord, le taux d'imperméabilisation du quartier Brabant atteint les 79%, contre 45% pour la moyenne régionale ;
- 26) Considérant que l'arbre dépasse les 17m de hauteur, qu'il est placé à des distances raisonnables de toute construction, et qu'il est en parfaite santé ;
- 27) Considérant, au vu de ce qui précède, que l'arbre est trop précieux pour être abattu, que le jardin représente à lui seul la zone perméable de l'îlot, et que, dès lors, toute construction les mettant en danger est à proscrire ;

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*