

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant 126

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez et 2 logements aux étages), agrandir le commerce au 1er étage (locaux de réunions) en supprimant le logement existant, rehausser le bâtiment de 2 étages et aménager un 3ème logement

SITUATION :

AU PRAS :

zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 26/02/2021 au 12/03/2021

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 immeuble à usage mixte (commerce au rez et 2 logements aux étages), agrandir le commerce au 1er étage (locaux de réunions) en supprimant le logement existant, rehausser le bâtiment de 2 étages et aménager un 3ème logement :
 - au sous-sol : aménager des caves privatives pour les logements et locaux poubelles / compteurs,
 - au rez-de-chaussée : maintenir le commerce existant,
 - au 1er étage : supprimer le logement et étendre le commerce existant pour aménager des locaux accessoires (salle de réunion),
 - au 2ème étage : maintenir le logement existant (aménagé en studio),
 - au 3ème étage : construire une nouvelle façade avant et aménager un studio,
 - au 4ème et combles : construire un étage supplémentaire et y aménager un logement duplex 2 chambres,
 - construire des lucarnes en façade avant et arrière en dérogation à l'art.12 Titre I du RCU,
 - modifier la vitrine (PVC au lieu du bois) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 17 septembre 2002 délivré sous certaines conditions, à savoir : réaliser la vitrine en bois ou en métal en respectant le profil des châssis des étages (article 2) et vu que la vitrine a été réalisée en PVC ;
- 3) Vu que ce même permis d'urbanisme de 2002 présente les plans du rez-de-chaussée avec une fermeture de cour alors que la demande ne porte que sur la modification de la vitrine ;
- 4) Considérant que le commerce est de 193m² en situation existante et que sa superficie est augmentée à 227m² ;
- 5) Considérant que la rehausse dépasse de plus de 3m le voisin le plus petit (3.18m) mais que la dérogation à l'art 6 Titre I du RRU est minime;
- 6) Considérant cependant que la rehausse s'appuie sur le seul bâtiment hors gabarit de cette partie de la rue de Brabant car l'immeuble fait partie d'une enfilade de bâtiment de type néoclassique qui ont toute la même hauteur et que cette nouvelle rehausse rompt cette homogénéité ;
- 7) Considérant que rajouter une lucarne en façade avant accentue encore la dérogation en hauteur ;
- 8) Considérant de plus que cette lucarne n'est pas implantée dans la partie inférieure de la toiture, ce qui contrevient au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 9) Considérant que le logement duplex 2 chambres est aménagé au 4ème étage sans ascenseur, ce qui réduit fortement son habitabilité pour la famille qui pourrait y vivre;
- 10) Considérant que l'aménagement du duplex n'est pas de qualité et qu'une perte d'espace se fait au niveau de la pièce centrale du bas du duplex qui ne sert qu'à mettre un escalier pour aller sous les combles ;
- 11) Considérant que les logements sont petits et que cette demande pourrait proposer de plus grands logements ;
- 12) Considérant qu'aucun local vélo poussette n'est prévu, ce qui déroge l'art.17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;

- 13) Considérant que l'extension du commerce au 1er étage afin d'y créer des locaux annexes (local de réunion) améliore le fonctionnement du commerce ;
- 14) Considérant que la corniche est recouverte d'un bardage en PVC et qu'il y a lieu de dégager ce bardage et de restaurer la corniche ;
- 15) Considérant que les plans dans la situation projetée présentent des incohérences par rapport à la situation de droit ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*