

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant, 188

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), régulariser la construction d'une annexe sur toute la superficie du rez-de-chaussée (en extension du commerce situé au n° 190), la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 1), la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade (mise en peinture sous-bassement et pierre bleue)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 08/11/2021 au 22/11/2021

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 (1 commerce et 1 logement), régulariser :
 - la construction d'une annexe sur toute la superficie du rez-de-chaussée (en extension du commerce situé au n°190), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
 - la modification du nombre de logement (3 en lieu et place de 1), aux art. 3 (superficie - chambre), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et aux art. 3 (superficie - chambre), 4 (hauteur sous plafond) et 11 (baie verticale) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade (peinture sous-bassement et pierre bleue), en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien - mise en peinture des pierres) ;
2. Vu l'autorisation du 14 janvier 1902 visant à « remplacer par une vitrine les deux fenêtres actuelles de la maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 27 mars 1910 visant à « construire une serre dans la propriété » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1934 visant à « bâtir un WC et un refuge » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 avril 1935 visant à « transformer la façade de son immeuble et construire des annexes » ;
6. Vu le permis de bâtir du 10 mai 1977 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
7. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique du 11 février 2000, portant sur :
 - en ce qui concerne le n° 188, la couverture de toute la cour (surface de +/- 50 m²),
 - la démolition des murs intérieurs à l'arrière, entre les n° 188, 190 et 192, en vue de créer une extension du magasin au n° 192 ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000 visant à « n° 192 : Couvrir la cour au rez-de-chaussée (extension du commerce), étendre le commerce au 1er étage (ex logement) et réaliser un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et réaliser d'autres modifications intérieures ; n°190 : Couvrir la cour au rez-de-chaussée (extension du commerce) et installer un bureau de 20 m² et un atelier de 35m² au 1er étage (ex logement) ; n° 188 : Couvrir la cour au rez-de-chaussée (extension du commerce) et démolir partiellement des murs mitoyens entre ces immeubles" et pour lequel seule la couverture de la cour du n° 190 a été accordée ;
9. Vu que cette décision a été confirmée le 26 juin 2001, en recours, par le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles ;
10. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 mai 2007 visant à « couvrir les cours du n°188 et 192 avec démolition des murs intérieurs à l'arrière entre les n° 188-192 en vue de créer une extension du magasin au n° 192, étendre le commerce du n° 192 au 1^{er} étage ;

11. Vu que cette décision a été confirmée, en recours, le 6 février 2014 par le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ;
12. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique du 24 juillet 2020, portant sur :
 - le maintien des infractions reprises, pour le n° 188, dans le procès-verbal du 11 février 2000,
 - la réalisation de nouvelles modifications (nombre de logements 3 au lieu de 1, travaux structurels, modification de l'aspect architectural de la façade à rue) ;
13. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

Construction annexe :

14. Considérant que la couverture de l'entièreté de la parcelle du n°188 déroge à la réglementation en vigueur ; que cette surdensification d'un îlot déjà densément bâti nuit aux qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cette portion d'îlot ;
15. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « Charte de la rue de Brabant », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot, à la condition de réserver sur la parcelle un minimum de 20 % de la surface totale de la parcelle et avec un minimum de 20 m² de surface plantée en pleine terre - aucune des dimensions principales de cette surface (longueur, largeur) ne pouvant être inférieure à 3 m ;
16. Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
17. Considérant que le projet ne prévoit ni le maintien ni la création de surfaces de pleine terre, de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies n'est pas préservé ;

Affectation et travaux structurels :

18. Considérant que l'ouverture dans le mur mitoyen avec le n° 190, au rez-de-chaussée, permet de disposer d'une surface commerciale plus grande pour ce dernier, mais qu'elle est réalisée entre des volumes construits illicitement ;
19. Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 2 logements supplémentaires aux étages supérieurs (3 logements en lieu et place de 1), répartis de la façon suivante :
 - 1^{er} étage : 1 studio (59 m²),
 - 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (49 m²),
 - 3^{ème} étage (sous-combles) : un studio (58 m²) ;
20. Considérant que des travaux structurels ont été réalisés pour aménager ces nouveaux logements :
 - 1^{er} étage : ouverture du mur porteur central et création d'une mezzanine,
 - 2^{ème} étage : ouverture du mur porteur central,
 - combles : ouverture du mur porteur central et démolition partielle de la dalle du grenier afin de créer une mezzanine ;
21. Considérant que le logement (studio) du 1^{er} étage est non-conforme aux normes d'habitabilité puisque la hauteur sous-plafond de la salle de bain est potentiellement inférieure à 2,20 m ;
22. Considérant en effet que les plans sont incohérents quant à cette même hauteur puisqu'elle est indiquée à 2,25 m en plan et à 2,17 m en coupe ;
23. Considérant que le logement (appartement 1 chambre) du 2^{ème} étage est non-conforme aux normes d'habitabilité en ce que la chambre a une superficie de 12,3 m² au lieu des 14 m² requis ; que sa hauteur sous plafond est de 2,25 m au lieu de 2,50 m et que sa superficie nette éclairante est en léger déficit ;
24. Considérant également que le local où se situe le WC donne directement sur l'espace de séjour, ce qui est non-conforme ;
25. Considérant que le logement (studio) du 3^{ème} étage sous combles est non-conforme au RCU puisqu'il ne possède aucune baie verticale permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur et libres de tout obstacle sur au moins 3 m ;
26. Considérant que, de façon globale, le projet ne prévoit que des petits logements (studios et appartement 1 chambre d'une superficie inférieure à 60 m²), ce qui ne permet pas une mixité de l'offre au sein de l'immeuble ;
27. Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer ces logements et qu'il serait préférable d'annexer le logement du 2^{ème} étage aux combles, afin d'offrir un appartement de 2 chambres minimum ;

Façade avant :

28. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la restauration ou non des éléments en pierre naturelle (seuil et sous-bassement), qui ont été peints en blanc ;

29. Considérant qu'il y a lieu de retrouver l'aspect originel de ces éléments ;
30. Considérant que les balcons dessinés sur les plans ne correspondent pas à la situation existante (simplifiés sur les plans), que l'architecte déclare toutefois en séance ne pas désirer les modifier ;
31. Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;
32. Considérant qu'au vu des photos jointes à la demande, une tente solaire est placée au rez-de-chaussée en façade avant, que celle-ci n'est pas conforme et qu'elle n'apparaît pas sur les plans ;

Conclusion :

33. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;
34. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au maximum 1 an après, le cas échéant, la notification de la décision ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*