

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Adolphe Marbotin, 29

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (rez-de-chaussée commercial et 3 logements) mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en 2 logements (passer de 3 à 5) et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

du 16/12/2021 au 30/12/2021

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les nuisances sonores importantes liées aux travaux auront des conséquences très néfastes pour une dame âgée de 93 ans et souffrant de problèmes au cœur qui vit actuellement au 1er étage ;
- la stabilité de l'immeuble est source d'inquiétude : c'est un vieux bâtiment et il n'y a aucune certitude que celui-ci ne bougera pas lors des démolitions ;
- la cage d'escalier fera partie des « communs » et donnera accès à TOUTES les pièces des étages de l'immeuble, les chambres, les salles de bain ainsi que les cuisines et les séjours. Quid du stress des habitants de l'immeuble en sortant de leur chambre ou de leur salle de bain ?
- existe-t-il un permis d'urbanisme pour l'annexe arrière et a-t-elle été construite dans les normes ?
- si toutefois le projet aboutit, il est demandé de laisser du temps avant les travaux pour trouver un logement correct pour la dame âgée ainsi que peut-être la mise en vente du bien (immeuble entier) :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (rez-de-chaussée commercial et 3 logements) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en 2 logements (passer de 3 à 5), en dérogation aux art. 8 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC et local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et aux art. 13 et 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants et éclairage et ventilation et vues des logements en intérieur d'ilot),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, escalier),
 - mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1930 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1959 visant à "transformer l'intérieur et la façade au rez-de-chaussée, construire un 1er étage sur l'arrière-bâtiment existant" ;
4. Vu le permis de bâtir du 24 septembre 1991 visant à "établir un débit de boissons avec petite restauration au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un snack" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 1998 visant à "installer un atelier traiteur et restaurant pour banquets (ancien snack)" ;
6. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 25 juin 2013, délivré pour une durée de 15 ans et visant à "renouveler l'exploitation d'un atelier traiteur" ;

7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

8. Vu la confirmation du 21 mai 2021 attestant de l'existence au rez-de-chaussée avant et arrière d'un commerce (traiteur) et de 3 logements aux étages ;

SITUATION PROJETEE

9. Considérant que la nouvelle répartition comprend cinq logements, organisés comme suit :

- au rez-de-chaussée avant : un logement (1 chambre),
- au rez-de-chaussée arrière : un logement en duplex (2 chambres),
- aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages : un logement par étage ;

10. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée avant et sur l'annexe arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;

DEMOLITION

11. Considérant qu'une partie de l'annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière est détruite afin de dédier la surface à la zone de cour et jardin, ce qui est bénéfique ;

LOGEMENTS

12. Considérant qu'un premier logement est proposé à front de rue et que, dans l'ensemble, il respecte les normes d'habitabilité en termes de superficie, d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

13. Considérant cependant que le WC de ce logement ne respecte pas les dimensions minimales requises par les règlements d'urbanisme en vigueur, et que cela n'est pas acceptable ;

14. Considérant qu'un deuxième logement est aménagé dans le bâtiment arrière (duplex) et que des travaux structurels intérieurs sont réalisés (trémie, escalier) afin de proposer une circulation intérieure, ce qui améliore le fonctionnement du bâtiment ;

15. Considérant cependant que ce logement est mono-orienté et qu'il se situe à moins de 10 m du bâtiment principal, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

16. Considérant que cela génère des vues intrusives au rez-de-chaussée (entre les 2 logements), au 1^{er} étage et sur les parcelles voisines ; que cela n'est pas acceptable ;

17. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas prévoir de second logement en fond de parcelle et d'annexer le bâtiment arrière au rez-de-chaussée avant ;

ZONE DE COUR ET JARDIN

18. Considérant que moins de la moitié de la surface de la zone de cour et jardin est en pleine terre, ce qui nuit à la qualité en intérieur d'îlot ;

COMMUN

19. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

20. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;

21. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

22. Considérant qu'un espace vélos se trouve également au rez-de-chaussée mais qu'il n'est pas aisé d'utilisation tel que proposé (passage pour le logement arrière) ;

ENVIRONNEMENT

23. Considérant que, en cas de cessation de l'exploitation présente à l'adresse, l'exploitant est tenu de notifier celle-ci à l'autorité délivrante en matière de permis d'environnement (administration communale) ;

FACADES

24. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade arrière au rez-de-chaussée par le placement de nouveaux châssis aluminium de couleur gris foncé ainsi que de crépi ton clair, également utilisé pour les façades de l'annexe arrière ;

25. Considérant que les couleurs disparates des différents châssis nuisent à l'esthétique de la façade arrière ;

26. Considérant que la façade avant, telle que présentée (châssis vitrés de grande dimension), ne reflète pas l'affectation du logement ; que cela nuit à la composition de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier en proposant une solution qui soit en harmonie avec l'esthétique du bâtiment (soubassement en partie inférieure en pierre bleue) ;

27. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la composition des matériaux de façade et le dessin de la porte ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas prévoir de second logement en fond de parcelle et annexer le bâtiment arrière au rez-de-chaussée avant ;
- prévoir une zone de cours et jardin conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur (végétalisation, etc.) ;
- prévoir un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants adéquat au rez-de-chaussée ;
- proposer une façade au niveau du rez-de-chaussée avec un soubassement en pierre bleue
- prévoir au niveau du rez-de-chaussée un châssis harmonieux (teinte) avec le reste du bâtiment en revoyant les proportions afin de s'inspirer de la situation d'origine ;
- représenter sur les plans la légende des matériaux et la porte (façade avant).
- prévoir un WC au rez-de-chaussée en partie avant avec les dimensions requises par les règlements d'urbanisme en vigueur (minimum 0,8 m x 1,2 m).

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*