

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Portaels, 154

OBJET :

dans un immeuble comprenant deux commerces et quatre logements, mettre en conformité la fusion des deux commerces, l'extension du commerce vers une partie des sous-sols, la couverture de deux cours, le percement du mur de fond de parcelle, l'extension du logement du 3^{ème} étage en duplex dans les combles, la construction de deux lucarnes en façade arrière, la modification de l'agencement intérieur, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 02/01/2023 au 16/01/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant deux commerces et quatre logements, mettre en conformité :
 - la fusion des deux commerces,
 - l'extension du commerce vers une partie des sous-sols,
 - la couverture de deux cours, en dérogation aux art. 4 (profondeur des constructions) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - le percement du mur de fond de parcelle,
 - l'extension du logement du 3^{ème} étage en duplex dans les combles, en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - la construction de deux lucarnes en façade arrière,
 - la modification de l'agencement intérieur,
 - la réalisation de travaux structurels intérieur,
 - et les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1913 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 3 décembre 2002 visant à « placer une tente solaire », jamais mis en œuvre et périmé ;
4. Vu la mise en demeure du 18 mars 2011 portant sur la modification du nombre de logements de quatre vers cinq par le changement d'affectation du rez-de-chaussée gauche de commerce vers un logement ;
5. Vu la confirmation des Renseignements Urbanistiques du 22 octobre 2021 attestant de l'existence de deux commerces et quatre logements ;
6. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 janvier 2023 ;
7. Considérant que les deux commerces du rez-de-chaussée sont liés pour ne former qu'une entité ;
8. Considérant que l'ancienne cour est recouverte, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, en ce que l'entièreté de la parcelle est construite, et à l'art. 13 du titre I du RRU, en ce qu'il n'y a aucune surface perméable sur la parcelle ;
9. Considérant toutefois que l'affectation de commerce ne nécessite pas d'espace extérieur ; que la cour était déjà fortement réduite et que, de plus, se trouvant au-dessus d'espaces de caves, elle n'a jamais comporté de surface perméable ;

10. Considérant que le commerce est étendu vers une partie des sous-sols, en conservant des espaces communs pour les logements ;
11. Considérant que le mur arrière, donnant sur les n° 179 et 181 de la rue François Joseph Navez, est percé d'une baie apportant de la lumière dans le commerce ;
12. Considérant que la baie se situe à une hauteur de 2,77 m par rapport au sol des jardins concernés et que, dès lors, aucune vue intrusive n'est induite ;
13. Considérant cependant qu'il y a lieu de fournir un acte notarié impliquant les trois adresses concernées par l'ouverture de ce mur mitoyen ;
14. Considérant que la façade arrière est isolée, en dépassement sur les deux parcelles précitées ; que l'intervention a été réalisée en concertation avec les propriétaires concernés ;
15. Considérant que, d'après la confirmation des Renseignements Urbanistiques du 22 octobre 2021, il y a deux logements licites au 1^{er} étage ; que, malgré des dérogations aux règlements d'urbanisme actuellement en vigueur, ceux-ci existent bien en situation de droit ;
16. Considérant toutefois que la pièce du 1^{er} étage arrière droite est indiquée comme étant une buanderie ; que le dessin semble montrer une salle de douche, qui autrement serait manquante à l'appartement concerné ;
17. Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans pour que le nom de la pièce corresponde à sa fonction ;
18. Considérant que les salles de bain des 2 logements se font face via la nouvelle toiture plate de la couverture de cour ;
19. Considérant que cette nouvelle toiture plate est réalisée en matériau bitumineux ;
20. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
21. Considérant dès lors que la végétalisation de la toiture plate recouvrant la cour serait une amélioration ;
22. Considérant que le 2^{ème} étage est occupé par un appartement de 2 chambres ;
23. Considérant que, d'après la confirmation des Renseignements Urbanistiques du 22 octobre 2021, il y a effectivement un logement licite au 2^{ème} étage ;
24. Considérant que le 3^{ème} étage est occupé par un appartement de 6 chambres, duplexé avec les combles ;
25. Considérant que la pièce principale de séjour comporte un éclairage naturel insuffisant ; que le WC se trouve dans la salle de douche et qu'il donne directement sur le séjour ;
26. Considérant toutefois que, d'après la confirmation des Renseignements Urbanistiques du 22 octobre 2021, il y a un logement licite au 3^{ème} étage et que son agencement est inchangé depuis ;
27. Considérant que quatre des six chambres se trouvent dans les combles ;
28. Considérant que deux lucarnes ont été construites dans ce but et que celles-ci s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
29. Considérant que les chambres 3 et 4 dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de surface éclairante requis (1,20 m² en lieu et place de 2,42 m² et de 2,3 m²) ;
30. Considérant toutefois que des fenêtres de toit sont ajoutées au niveau des mezzanines qui surplombent ces chambres ; que la lumière pénètre aussi les chambres et que, dès lors, les dérogations se justifient ;
31. Considérant qu'une salle de douche est ajoutée dans les combles ; que le dessin en plan ne permet pas d'apprécier son aménagement mais que la coupe montre une hauteur sous plafond d'environ 1,20 m, ce qui ne permet pas une utilisation correcte de la pièce et entraîne une dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU ;
32. Considérant que la salle de douche a vocation à desservir quatre chambres et que le fait que la toilette se trouve à l'intérieur ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
33. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une salle de douche spacieuse avec une toilette séparée et sans dérogation dans les combles, en correspondance avec les quatre chambres ou, à défaut, de supprimer une des chambres ;
34. Considérant que les sous-sols conservent une cave par appartement et que les compteurs sont accessibles en tout temps à tous les occupants de l'immeuble ;
35. Considérant que la note explicative fait mention d'un local vélos et poussettes en sous-sol mais que celui-ci n'apparaît pas sur les plans ;
36. Considérant qu'il y a lieu de dessiner et d'indiquer le local vélos et poussettes sur les plans ;

37. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans le respect des formes et divisions d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
38. Considérant que les baies latérales du 1^{er} étage comportaient en effet une division quadripartite, remplacée par une division bipartite ; que la baie centrale du 1^{er} étage a quant à elle perdu ses petit-bois d'imposte ; que des petit-bois ont été ajoutés dans toutes les baies centrales et dans les baies latérales du 2^{ème} étage ; que les traverses d'imposte ont été légèrement rehaussées ; que les allèges pleines ont été supprimées à tous les étages ;
39. Considérant que ces modifications restent toutefois cohérentes, mise à part la suppression des allèges et que dès lors il y a lieu de placer des allèges pleines en façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- fournir un acte notarié impliquant les trois adresses concernées par l'ouverture du mur mitoyen ;
- corriger les plans pour que le nom de la pièce arrière droite du 1^{er} étage corresponde à sa fonction ;
- proposer une salle de douche spacieuse avec une toilette séparée et sans dérogation dans les combles, en correspondance avec les quatre chambres ou, à défaut, supprimer une des chambres ;
- dessiner et indiquer le local vélos et poussettes sur les plans ;
- placer des allèges pleines en façade avant.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*