

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant, 91

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), démolir et reconstruire la couverture de la zone de cours et jardins, changer l'affectation du 1^{er} étage de logement en commerce, construire une annexe au 1^{er} étage afin d'étendre le commerce, modifier le relief de la zone de cours et jardins, installer deux lucarnes (une par façade), modifier la répartition des logements par la division du duplex aux 2^{ème} étage et combles en deux logements et réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 13/01/2023 au 27/01/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - démolir et reconstruire la couverture de la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur, en hauteur et imperméabilisation de la parcelle) et aux art. 9 et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plates et imperméabilisation totale),
 - changer l'affectation du 1^{er} étage de logement en commerce,
 - construire une annexe au 1^{er} étage afin d'étendre le commerce, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - modifier le relief de la zone de cours et jardins en vue d'unifier la dalle de sol au rez-de-chaussée,
 - installer deux lucarnes (une par façade),
 - modifier la répartition des logements par la division du duplex aux 2^{ème} étage et combles en deux logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (superficie séjour insuffisante),
 - réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation du 24 juin 1890 visant à « transformer l'immeuble » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1929 visant à « transformer [la] façade » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1955 visant à « transformer la façade à rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 7 décembre 2004 visant à « construire au rez-de-chaussée une annexe couvrant l'entièreté du jardin, modifier la vitrine commerciale en séparant l'accès du commerce et l'accès aux logements et réaménager 3 logements » ;
7. Vu la confirmation du 25 mars 2019 attestant de l'existence d'un commerce et de deux logements, répartis comme suit :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un commerce,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage et combles : un logement en duplex ;
8. Considérant que la nouvelle répartition est prévue de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : un commerce,

- au 1^{er} étage : extension du commerce à la place d'un logement,
 - au 2^{ème} étage : aménagement d'un logement 1 chambre,
 - dans les combles : aménagement d'un logement 1 chambre ;
9. Considérant que la demande vise à réaménager le commerce au rez-de-chaussée en l'étendant au 1^{er} étage et à créer une annexe supplémentaire au même niveau ;
 10. Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement subdivisé en trois plateaux distincts et qu'il est prévu d'unifier celui-ci, en prenant comme référence le niveau du rez-de-chaussée avant ; que cela permet d'avoir un plateau de plain-pied depuis la rue ;
 11. Considérant que la couverture de cour, également sur plusieurs niveaux, est supprimée et remplacée par une nouvelle dalle de toiture ;
 12. Considérant que la démolition et la reconstruction de cette couverture constituent alors un nouveau volume ;
 13. Considérant que ce volume nécessite une rehausse supplémentaire des murs mitoyens en fond de parcelle, entraînant une imperméabilisation totale de la parcelle et une emprise trop importante en profondeur, en dérogation aux règlements d'urbanisme applicables ;
 14. Considérant que cette reconstruction se fait au détriment de la zone de cours et jardins, ce qui contrevient à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
 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 dont la profondeur totale est supérieure à 25 m au moins 20 m² de surface plantée en pleine terre ;
 16. Considérant que l'affectation du 1^{er} étage passe de logement à commerce (247 + 98 m²) ;
 17. Considérant que la prescription 0.12 du PRAS autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin d'étendre un commerce en liseré de noyau commercial ;
 18. Considérant qu'une extension supplémentaire de la surface commerciale est prévue au même niveau et qu'elle se matérialise par une annexe toute largeur, en lieu et place de l'annexe en partie droite (+ 50 m²) ;
 19. Considérant que la nouvelle extension est plus profonde de 2,40 m par rapport à l'ancienne mais qu'elle ne dépasse pas les 3 m depuis le mitoyen le moins profond ;
 20. Considérant par contre que ce volume dépasse en hauteur l'ancienne annexe de 2 m, ce qui déroge au RRU ;
 21. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
 22. Considérant qu'il n'est prévu aucune végétalisation des nouvelles toitures plates (couverture de cour et annexe 1^{er} étage), ce qui n'apporte aucune amélioration aux qualités visuelles et végétales de l'intérieur d'îlot ;
 23. Considérant dès lors que cette extension au 1^{er} étage, tant en volume qu'en surface pour le commerce, n'est pas souhaitable ;
 24. Considérant qu'un escalier intérieur est installé pour relier depuis le sous-sol jusqu'au 1^{er} étage les parties dédiées au commerce ;
 25. Considérant que le 2^{ème} étage et les combles, formant initialement un duplex, est divisé en deux logements 1 chambre ;
 26. Considérant que le logement au 2^{ème} étage respecte les normes minimales d'habitabilité ;
 27. Considérant que deux lucarnes sont ajoutées pour rendre habitable le logement dans les combles ;
 28. Considérant que l'espace séjour/cuisine ne dispose pas de la surface minimale requise (26 m² au lieu de 28 m²) ;
 29. Considérant que ces deux lucarnes s'apparentent davantage à des rehausses en ce qu'elles coupent la corniche en deux parties et qu'elles ne s'inscrivent pas dans le plan de toiture ;
 30. Considérant que ce bien dispose encore de sa corniche d'origine et qu'il y a plutôt lieu de privilégier sa restauration ;
 31. Considérant de plus que la lucarne avant ne s'intègre pas à la typologie du bâtiment et que les bâtisses avoisinantes n'en possèdent pas non plus ;
 32. Considérant dès lors que l'aménagement de ce logement indépendant dans les combles n'est pas judicieux et qu'il est préférable de maintenir le duplex existant au 2^{ème} étage et combles ;
 33. Considérant par ailleurs que les enseignes doivent également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur ;

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,

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*