

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant, 143

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la construction d'une annexe de $\pm 34\text{m}^2$ sur la quasi-totalité de la zone de cours et jardins, le placement d'une verrière sur la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée, l'agrandissement de l'annexe au 3^{ème} étage, la modification de la forme de la toiture, l'aménagement aux étages d'un seul logement en lieu et place de deux, le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière gauche et la modification de l'aspect architectural des façades visibles depuis l'espace public en zone mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 24/03/2023 au 07/04/2023

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser :
 - la construction d'une annexe de $\pm 34\text{m}^2$ sur la quasi-totalité de la zone de cours et jardins, et la rehausse des murs mitoyens latéraux, en dérogation à l'art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur, imperméabilisation quasi totale), et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation >50%),
 - le placement d'une verrière sur la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - l'agrandissement de l'annexe au 3^{ème} étage, pour s'aligner sur la profondeur de l'annexe aux niveaux inférieurs, octroyant une superficie supplémentaire de $\pm 6\text{m}^2$, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - la modification de la forme de la toiture, passant de 2 versants égaux en 1 grand versant avant et 1 demi versant arrière,
 - l'aménagement aux étages d'un seul logement en lieu et place de deux,
 - le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière gauche, en dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (hotte à moins de 60cm du mitoyen),
 - la modification de l'aspect architectural des façades visibles depuis l'espace public, par l'agrandissement de la vitrine commerciale sur toute la largeur de la façade, entraînant la suppression de la porte d'entrée du côté droit, en dérogation à l'art. 14 du Titre I du RCU (accès distinct aux étages), et par le recouvrement de la façade pignon côté rue Rogier par un enduit de ton jaune/orange ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 avril 1948 en vue de transformer la façade à rez-de-chaussée ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1949 en vue de construire des annexes ;
4. Vu le refus de permis de bâtir du 26 juillet 1983 visant au changement de destination sans travaux (friterie en lieu et place de confection dames) ;
5. Vu le permis de bâtir du 13 septembre 1983 visant à changer la destination des locaux du rez-de-chaussée (ancien magasin d'articles de confection pour dames devenant friterie) ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 26 juillet 1994 visant à rehausser la toiture ;

7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 août 1997 visant à régulariser la surhausse de la toiture en façade arrière, l'extension d'une annexe au 3^{ème} étage et le percement d'une porte-fenêtre au rez-de-chaussée;
8. Vu la mise en demeure du 20 mai 2020 portant sur l'installation d'enseignes en dérogation au RRU et RCU ;
9. Vu la mise en demeure du 7 août 2020 portant sur la modification du nombre de logements, passant de deux à un logement, la construction d'annexes, la réalisation de travaux structurels, la modification de l'aspect architectural des façades visibles depuis l'espace publique, la dérogation aux normes d'habitabilité pour les travaux intérieurs, le placement d'un conduit d'évacuation de hotte industrielle/professionnelle et le changement d'utilisation de la toiture plate au 1er étage arrière en terrasse ;
10. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;
12. Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 7 février 2023 portant les références CP.1982.2703/12 ; que selon cet avis, les quadruplex ne sont pas autorisés et qu'il y a lieu de prévoir un chemin d'évacuation ne passant pas par le commerce ;

VOLUME :

13. Considérant que la demande vise à régulariser l'extension du commerce au rez-de-chaussée par la création d'une annexe couvrant la quasi-totalité de la zone de cours et jardins ;
14. Considérant que l'annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et qu'elle entraîne une imperméabilisation totale de la parcelle, ce qui n'est pas acceptable ;
15. Considérant qu'une verrière est établie au-dessus de cette annexe, dépassant également en hauteur et en profondeur les gabarits autorisables : que ce volume est trop imposant et doit être enlevé ;
16. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
17. Considérant que la parcelle dispose d'une profondeur de $\pm 20\text{m}^2$; que l'art. 2.1 de la charte Brabant de septembre 2008 prévoit un minimum de 15m^2 de surface de pleine terre et perméable ; qu'il y a lieu dès lors de réduire l'annexe et de prévoir un recul de 3 mètres de profondeur depuis le fond de parcelle afin de favoriser une absorption des eaux pluviales in situ ;
18. Considérant que l'annexe au 3^{ème} étage, autorisée dans le permis du 26 juillet 1994, est prolongée et s'aligne sur l'annexe aux niveaux inférieurs ; que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
- ~~19.~~ Considérant que le logement aux étages ne dispose d'aucun espace extérieur et qu'il y a lieu d'utiliser cette augmentation volumétrique pour créer un patio au 3^{ème} étage gauche (salle de jeux) ;
20. Considérant que la forme de la toiture, dont le faite était initialement centré sur les deux premières pièces, est légèrement reculée et s'inscrit dans la prolongation des autres toitures ; avec un versant arrière tronqué ;
21. Considérant que cette modification n'entraîne pas une augmentation du niveau du faite de toiture et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
22. Considérant qu'un caisson de climatisation est installé sur le côté droit du 1^{er} étage et rentre dans les gabarits autorisables ;
23. Considérant qu'une hotte professionnelle est installée en façade arrière, au droit du mitoyen gauche ; que celle-ci déroge au RCU, car ne présentant pas de retrait de 60cm depuis l'axe mitoyen ;
24. Considérant que celle-ci ne débouche pas non plus à plus de 2 mètres de hauteur depuis le niveau de corniche ;
25. Considérant que cette hotte est nécessaire à la pérennité du commerce (friterie) au rez-de-chaussée ; qu'en raison de la proximité immédiate des fenêtres au 3^{ème} étage, le retrait de 60cm n'est pas judicieux, mais qu'un débouché supérieur en toiture est possible et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

HABITATION :

26. Considérant que ce commerce est occupé par les gérants et que dans ce but, ceux-ci souhaitent rassembler les deux logements aux étages pour en faire un seul grand appartement 3 chambres ;
27. Considérant que l'accès à la salle de douche au 2^{ème} étage se fait via la chambre arrière, ce qui n'est pas pratique et commode ;
28. Considérant que la grande chambre avant au 3^{ème} étage est réduite pour le placement d'un couloir et d'un escalier pour l'accès aux combles ;

29. Considérant que l'aménagement proposé n'est pas des plus qualitatifs, mais reste néanmoins convenable dans le cadre d'une utilisation unifamiliale ;

FAÇADE AVANT :

30. Considérant que l'agrandissement de la devanture commerciale sur toute la largeur de façade entraîne la suppression de la porte d'entrée commune, en partie droite ;
31. Considérant que cette modification ne maintient plus un accès distinct au logement des étages, ce qui déroge au RCU et aux prescriptions du SIAMU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
32. Considérant que les châssis aux étages de la façade à rue passent de bois à du PVC ; que cette modification n'est pas de nature à modifier le style de cette bâtisse, qui a déjà subie une importante transformation de sa façade ;
33. Considérant que le recouvrement de la façade pignon côté rue Rogier par un enduit de ton orange est peu visible depuis l'espace public et que ce ton est proche de la teinte naturelle de la brique en terre cuite ;
34. Considérant que les enseignes doivent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*