

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de Brabant, 159**OBJET :** Dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/snack et un logement en duplex), régulariser la construction d'une annexe au niveau du sous-sol, changer l'affectation du premier étage de commerce vers logement afin d'y étendre le logement existant, modifier la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol et abattre un arbre à haute tige dans le jardinet**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE : -

ENQUÊTE : du 12/05/2023 au 26/05/2023**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/snack et un logement en duplex) :
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au niveau du sous-sol en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (annexe non conforme),
 - changer l'affectation du premier étage de commerce vers logement afin d'y étendre le logement existant en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (séjour non conforme),
 - modifier la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'autorisation délivrée le 4 janvier 1887 visant à « effectuer des changements à la façade » ;
3. Vu l'autorisation délivrée le 7 mai 1895 visant à « changer en vitrine la fenêtre de la maison » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 20 septembre 1946 visant à « transformer l'intérieur, la façade principale, exhausser d'un étage et construire des annexes » ;
5. Vu le permis d'urbanisme délivré le 15 décembre 1992 visant à « établir une friterie au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 2006 visant à « construire une annexe sur deux niveaux (cave et rez-de-chaussée) et supprimer un logement au 1^{er} étage pour étendre un commerce existant » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 septembre 2010 visant à « étendre une annexe en façade arrière d'un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement) » ;
8. Vu le permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2012, mais périmé visant à « placer un auvent et rehausser les murs mitoyens en façade arrière pour le commerce (snack) au rez-de-chaussée » ;
9. Vu le procès-verbal du 16 juin 2021 portant sur la construction d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière, la construction d'un auvent bétonné, la rehausse des murs mitoyens droits et gauches, l'utilisation de la zone de cours et jardin comme zone d'entreposage, le placement d'enseignes et dispositifs techniques en infraction et la modification de l'aspect architectural coté façade avant ;
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. Vu la situation régulière de ce bien à savoir un commerce (rez-de-chaussée/1^{er} étage) et un duplex (2^{ème} /3^{ème} étages) ;

PRÉAMBULE :

12. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport au refus de permis d'urbanisme de 2010 du fait de la suppression de l'auvent en béton, de la suppression du niveau supérieur de l'annexe à régulariser et de l'utilisation de la zone de cours et jardins ;

13. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 mars 2023 portant les références CP.1992.1978/7 ;

14. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble comprend un commerce (rez-de-chaussée et sous-sol) et un triplex (1^{er}/2^{ème} et 3^{ème} étages) ;

DÉMOLITIONS :

15. Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie de l'annexe non couverte par un permis valable (étage rez-de-chaussée), la suppression d'un auvent bétonné et des conduits en façade arrière ;

VOLUMES :

16. Considérant que l'annexe construite au niveau du sous-sol est maintenue et qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;

17. Considérant en effet qu'elle déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;

18. Considérant que la dérogation est importante (dépasse de +/- 7,5m le plus profond) et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

19. Considérant que la « Charte Brabant » privilégie les annexes sur 2 niveaux pour les immeubles de la rue de Brabant dont les numéros sont impairs ;

20. Considérant enfin que cette annexe a déjà fait l'objet d'un refus en 2010 du fait du peu d'espace laissé pour la zone de cours et jardins ;

21. Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture verte, mais que cela ne compense pas la perte de terre perméable ;

COMMERCE/SNACK (130,11m²) :

22. Considérant que le commerce ne s'étend plus dans le 1^{er} étage et que sa superficie passe de 170,43m² à 130,11m² ;

23. Considérant que l'annexe construite en façade arrière vise à agrandir la cuisine du snack ;

24. Considérant que le conduit de la hotte est placé dans le volume existant mais qu'il paraît sous-dimensionné ; qu'en séance, le demandeur a déclaré que les conduits visibles dans le reportage photographique sont maintenus ; toutefois qu'ils ne figurent pas sur les plans et dès lors qu'ils devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

25. Considérant que le jardin n'est pas accessible à la clientèle, ce qui permet de préserver la quiétude de l'immeuble et du voisinage ;

26. Considérant que la toiture plate aménagée en toiture verte ne peut être accessible à la clientèle et que dès lors une porte n'est pas utile ;

LOGEMENT/TRIPLEX (201,96m²) :

27. Considérant que le changement d'affectation du premier étage permet d'agrandir le logement existant ;

28. Considérant que le triplex est satisfaisant même si le séjour présente un léger déficit en éclairage naturel (3,2 au lieu de 4m²) ;

29. Considérant qu'il n'est pas souhaitable de modifier la baie en façade avant pour y remédier ;

30. Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;

31. Considérant que la largeur de l'immeuble ne permet pas d'envisager une entrée distincte pour ce logement ;

32. Considérant que le logement est accessoire au commerce et qu'il a accès au sous-sol et aux compteurs ;

33. Considérant que le logement dispose d'espaces de rangement en interne ;

34. Considérant que l'absence d'entrée privative pour le logement constitue une dérogation à l'art. 6 du Titre II du RCU et que la demande de dérogation ne se justifie pas ;

35. Considérant enfin que le logement serait plus qualitatif si la grande toiture plate était aménagée en toiture verte ;

SIAMU :

36. Considérant qu'en l'absence d'une entrée particulière, seul l'exploitant peut habiter l'immeuble ;

EAU :

37. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;

38. Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;

39. Considérant que la suppression de l'annexe au niveau du sous-sol permettrait de retrouver une gestion de l'eau de pluie à la parcelle (par infiltration) et pourrait être complétée par l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

40. Considérant que la zone de cours et jardins n'est plus utilisée comme zone d'entreposage ;
41. Considérant que le jardin, tel que proposé, a déjà été refusé en 2010, car sa superficie est inférieure à 20% de la parcelle (cfr Charte Brabant) ;
42. Considérant que la construction de l'annexe en l'intérieur d'îlot nuit clairement aux qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne laisse qu'un jardinet exigu ;
43. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette annexe afin d'y remédier ;
44. Considérant que le demandeur a déclaré en séance que l'arbre à haute tige est mort suite à un élagage trop sévère et qu'il compte en replanter un;

FAÇADE ARRIÈRE

45. Considérant que les baies sont revues en fonction de la nouvelle organisation interne de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- démolir l'annexe de 17,5m² afin d'agrandir le jardin et revoir l'aménagement du commerce en conséquence,
- créer un seul accès au logement triplex,
- remettre les deux murs mitoyens en pristin état,
- prévoir un garde-corps ou modifier le châssis du rez-de-chaussée en façade arrière,
- replanter un arbre à haute-tige d'essence indigène dans la zone de cours et jardins,
- 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.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

Abstention(s) : -

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante 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,*