

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUR :****LIEU :****OBJET :**

Rue de Brabant, 191 & Rue de Potter, 45-47

sur deux parcelles comprenant un immeuble d'angle à usage mixte (un commerce et deux logements) aux n° 191 rue de Brabant et 47 rue de Potter et un immeuble de trois logements au n° 45 rue de Potter :

aux n° 191 Brabant et 47 de Potter : régulariser la modification du volume au rez-de-chaussée en façade arrière, l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de deux à quatre unités), la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications en façade avant

au n°45 de Potter : régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre logements) et mettre en conformité l'aménagement d'un garage au demi-sous-sol ainsi que les modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/11/2023 au 24/11/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un immeuble d'angle à usage mixte (un commerce et deux logements) aux n° 191 rue de Brabant et 47 rue de Potter et un immeuble de trois logements au n° 45 rue de Potter :

aux n° 191 Brabant et 47 de Potter, régulariser :

- la modification du volume au rez-de-chaussée en façade arrière par la construction d'une annexe sur l'entièreté de la zone de cours et jardins (11,65 m²), en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction et maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
- l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de deux à quatre unités), en dérogation à l'art. 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du RRU et aux art. 13 du Titre II du RRU et 17 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues non motorisés et voitures d'enfants),
- la réalisation de travaux structurels intérieurs par des ouvertures de baies au demi-sous-sol entre les deux immeubles et par la suppression d'une partie d'un mur porteur dans le commerce au rez-de-chaussée,
- la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des menuiseries, le placement de grilles et d'un caisson à volet et la mise en peinture des pilastres au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 3, 7, 20, 24 et 31 du Titre I du RCU (entretien des constructions, éléments patrimoniaux en façade, faux plafond et dispositifs de fermeture des baies et systèmes de ventilation à usage domestique),

au n° 45 de Potter :

- régulariser :
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), en dérogation aux 3 (normes minimales de superficie) et 11 (vues) du Titre II du RRU et aux art. 13 du Titre II du RRU et 17 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues non motorisés et voitures d'enfants),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des menuiseries, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien des constructions et éléments patrimoniaux en façade),
- mettre en conformité l'aménagement d'un garage au demi-sous-sol, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage) ;

HISTORIQUE :

n° 191 Brabant et 47 de Potter

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1947 visant à "établir une terrasse sur le trottoir" ;

INFRACTIONS :

n° 191 Brabant et 47 de Potter

3. Vu le procès-verbal du 2 septembre 2022 portant sur les infractions urbanistique suivantes :

- la modification du volume au rez-de chaussée en façade arrière (construction d'une annexe de +/- 9,5 m²),
- la modification du nombre de logements (4 au lieu de 2),
- la réalisation de travaux structurels intérieurs (démolition du corps de cheminée au rez-de-chaussée),
- la modification de l'aspect architectural de la façade avant (remplacement des menuiseries, modifications des baies, mise en peinture, placement de grilles de défense et d'un caisson de volet) ;

n° 45 de Potter

4. Vu la mise en demeure du 9 octobre 2014 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la modification du nombre de logements (4 au lieu de 3),
- la modification de l'aspect architectural de la façade avant (remplacement des menuiseries et la modification des baies) ;

5. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

6. Considérant que la présente demande concerne uniquement, au n° 191/47, le sous-sol, le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage (entresol), les combles et la façade avant et, au n° 45, le sous-sol, les combles et la façade avant ;

VOLUME :

n° 191 Brabant et 47 de Potter

7. Considérant que la présente demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière par la couverture totale de la zone de cours et jardins ; que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables et qu'elle entraîne une imperméabilisation complète de la parcelle ;

8. Considérant toutefois que cette annexe ne porte pas atteinte aux parcelles voisines étant donné qu'elles sont fortement bâties et que cette cour est très enclavée et exigüe (11,65 m²) ;

AFFECTATIONS :

9. Considérant qu'en situation licite, les immeubles sont répartis de la manière suivante :

n° 191 Brabant et 47 de Potter (un commerce et deux logements) :

- au demi-sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- au rez-de-chaussée : un commerce,
- au 1^{er} étage (entresol) : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
- au 3^{ème} étage : un logement (hors demande),
- dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

n° 45 de Potter (trois logements) :

- au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- au rez-de-chaussée : un logement (hors demande),
- au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
- au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
- dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

10. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

n° 191 Brabant et 47 de Potter (un commerce et quatre logements) :

- au demi-sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- au rez-de-chaussée : un commerce
- au 1^{er} étage (entresol) : un logement,
- au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
- au 3^{ème} étage : un logement (hors demande),

- dans les combles : un logement ;
- n° 45 de Potter (quatre logements) :
- au demi-sous-sol : un garage et locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- au rez-de-chaussée : un logement (hors demande),
- au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
- au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
- dans les combles : un logement ;

TRAVAUX STRUCTURELS

n° 191 Brabant - 47 de Potter et n° 45 de Potter :

11. Considérant qu'une baie est percée dans le mur mitoyen au niveau du demi-sous-sol ; que cela permet de lier et de mutualiser les espaces de rangement et de rendre les compteurs accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
12. Considérant en effet qu'une partie des compteurs se situe au n° 191/47 (compteurs de gaz) et que l'autre partie se situe au n° 45 (compteurs d'électricité) ;
13. Considérant que les corps de cheminée sont démolis du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage (n° 191/47) ; que, pour des questions de stabilité, il conviendrait de supprimer également le corps de cheminée situé dans les combles ;

LOGEMENTS :

n° 191 Brabant et 47 de Potter :

Logement 1 (1 chambre) :

14. Considérant que le nouveau logement aménagé au 1^{er} étage (entresol), bien qu'il présente une hauteur sous plafond conforme (2,8 m), déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher ne dispose pas d'une superficie suffisante (8,16 m² au lieu de 14 m²) ;
15. Considérant que ce déficit est trop important et que cela nuit aux conditions d'habitabilité ;

Logement 4 (1 chambre) :

16. Considérant que le nouveau logement aménagé dans les combles n'est pas conforme à réglementation en vigueur en ce qu'il ne dispose pas de baie verticale offrant une vue directe et horizontale vers l'extérieur depuis un local habitable et que les pièces de vie n'atteignent pas les superficies minimales de plancher (chambre de 11 m² au lieu de 14 m² et séjour de 14,5 m² au lieu de 20 m²) ;
17. Considérant que ces déficits sont trop importants et nuisent aux conditions d'habitabilité ;

n° 45 de Potter :

Logement 3 (studio) :

18. Considérant que le nouveau logement dans les combles ne dispose pas de la superficie minimale requise en ce que le séjour (cuisine non-comprise puisque non-intégré à l'espace du séjour) ne bénéficie pas des 22 m² minimum requis ;
19. Considérant de plus que la salle de bain ne présente qu'une largeur de 0,91 m, ce qui la rend peu praticable ;
20. Considérant que ce logement de petite taille n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

21. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les habitants des logements au sein de l'immeuble ;
22. Considérant que le nombre d'espaces de rangement privatifs n'est pas en adéquation avec le nombre de logements (quatre caves pour huit logements) ;
23. Considérant que la demande ne prévoit pas non plus de local vélos/poussettes ;
24. Considérant dès lors que le nombre insuffisant d'espaces de rangements privatifs et l'absence de local vélo/poussettes constituent des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas admissible au vu du nombre de logements dans l'immeuble ;
25. Considérant qu'un garage (13,5 m²) est aménagé au demi-sous-sol, côté rue de Potter n°45 ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il supprime un emplacement de stationnement en voirie et ne propose qu'un seul emplacement de parking ;

FACADE AVANT :

n° 191 Brabant et 47 de Potter :

26. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (ensemble de style éclectique érigé entre 1899 et 1908, composé de cinq maisons bourgeoises de composition asymétrique

vers la rue de Potter, ainsi que d'un vaste immeuble de rapport à rez-de-chaussée commercial vers la rue de Brabant) (<https://monument.heritage.brussels/fr>) ;

27. Considérant en effet que l'immeuble se démarque de la rue de Brabant par son style éclectique et sa visibilité en tant qu'immeubles d'angle ; qu'il y a lieu de le préserver et de le mettre en valeur ;
28. Considérant par ailleurs que les principes de la « Charte de la rue de Brabant » visent à mettre en valeur les caractéristiques et la composition d'ensemble des façades à rue, bien préservées, en veillant notamment à assurer une unité entre la composition de la devanture au rez-de-chaussée et celles des étages ;
29. Considérant que les plans sont lacunaires quant aux matériaux et couleurs de l'ensemble des châssis et qu'il y a lieu de s'assurer de leur homogénéité tant du point de vue des matériaux que de la couleur ;
30. Considérant que, au 1^{er} étage, la division des châssis compris entre les pilastres diffère de la situation d'origine mais que les modifications n'altèrent pas l'aspect de la façade ;
31. Considérant que, au rez-de-chaussée, les impostes à vitraux ainsi que les auvents les couvrant, situés sur les 3^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} travées, sont masqués par des enseignes ; qu'ils font partie des éléments patrimoniaux en façade et qu'il y a lieu de les conserver ;
32. Considérant que le vitrail en imposte situé sur la 2^{ème} travée au rez-de-chaussée est remplacé par une imposte vitrée simple ; que cela déroge à la réglementation en vigueur et n'est pas acceptable au vu des qualités patrimoniales de cet immeuble, pour rappel, repris à l'inventaire ;
33. Considérant que la porte d'entrée des logements, bien qu'en bois, ne correspond pas aux caractéristiques relatives à la période de construction et au style de la façade et que les proportions de l'imposte ne sont pas harmonieuses ;
34. Considérant que la porte d'entrée du commerce située à l'angle du bâtiment, bien qu'en bois, diffère de la porte d'origine en ce qu'elle ne présente qu'un ouvrant (au lieu d'un double vantail) ; que, toutefois, sa typologie s'intègre bien à la façade mais que la couleur rouge nuit à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de retirer la peinture rouge afin de retrouver une unité de teinte des menuiseries pour l'ensemble de la façade ;
35. Considérant que les pilastres au rez-de-chaussée ont été peints en blanc et rouge ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car les travaux d'entretien des éléments visibles en façade avant doivent être effectués dans le respect des matériaux d'origine ;
36. Considérant que des grilles métalliques blanches sont placées devant les cinq baies au rez-de-chaussée, à l'exception de la porte d'entrée des logements ; que ces grilles sont directement fixées sur la façade et qu'elles nuisent fortement aux qualités architecturales du bâtiment ;
37. Considérant qu'un caisson à volet est placé au-dessus de la porte d'entrée du commerce ; qu'il nuit également à l'esthétique de la façade ;
38. Considérant que les fenêtres de caves, à l'exception de celle située à droite de la porte d'entrée, sont recouvertes de plaques en métal rouge et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
39. Considérant que la grille devant la fenêtre de cave située à droite de la porte a été peinte en rouge ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
40. Considérant que le placement d'un faux-plafond au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage masque une partie des baies visibles depuis l'espace public et que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

n° 45 de Potter :

41. Considérant que la porte d'entrée des logements, bien qu'en bois, ne correspond pas aux caractéristiques relatives à la période de construction et au style de la façade ;
42. Considérant que le garde-corps en fer forgé a été peint en rose et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
43. Considérant que les châssis situés sur la 2^{ème} travée aux 1^{er} et 2^{ème} étages diffèrent de la situation d'origine mais que les modifications n'altèrent pas l'aspect de la façade ;

ENSEIGNES :

44. Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande et que la proposition est non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
45. Considérant que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ; que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;

SIAMU :

46. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19 septembre 2023 (réf : T.1980.5106/3) sur la présente demande ;

CONCLUSION :

47. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition en l'état densifie fortement l'occupation de cet immeuble sans proposer de logements qualitatifs ; qu'il n'y a pas suffisamment de caves pour chaque logement ni de local vélos/poussettes ; que les modifications apportées en façade avant portent atteinte à l'aspect architectural du bâtiment ;
48. Considérant dès lors qu'il serait préférable d'améliorer les logements existants au sein de l'immeuble qui, bien qu'ils soient reconnus, présentent des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de normes d'habitabilité, et de ne pas modifier les caractéristiques d'origine de la façade avant reprise à l'inventaire pour ses qualités architecturales ;
49. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*