

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Josaphat 88-90

OBJET :

sur deux parcelles comportant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, régulariser la couverture de cour au rez-de-chaussée et les conduits d'évacuation, la modification du nombre de logements (3 logements de plain-pied au lieu de 2) et des travaux structurels intérieurs, mettre en conformité la couverture de cour au rez-de-chaussée (n°90), construire des lucarnes dans le versant avant et arrière des toitures, effectuer d'autres travaux structurels intérieurs, réunir les commerces au rez pour n'en former qu'un et l'étendre dans une partie du sous-sol, aménager une terrasse sur une toiture plate, modifier l'aspect architectural de la façade et placer des enseignes

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 10/10/2019 au 24/10/2019

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comportant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages :
 - Régulariser :
 - la couverture de cour au rez-de-chaussée du n°88 en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) et au RCU, titre I, art. 9 (toiture non-conforme) ;
 - le placement de conduits d'évacuation dont un en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) et au RCU, titre I, art. 32 (conduit non-conforme) ;
 - la modification du nombre de logements (3 logements de plain-pied au lieu de 2) en dérogation au RRU et RCU, titre II, art. 3 (3 chambres non-conformes) et 10 (1 séjour et 1 chambre non-conformes) et aux RRU et RCU, titre II, art. 17 (local vélo/poussette non-conforme) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (percements dans mur mitoyen, remplacement d'un plancher, suppression d'un mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée et d'une partie d'un escalier existant) ;
 - mettre en conformité la couverture de cour au rez-de-chaussée (n°90) en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) et au RCU, titre I, art. 9 (toiture non-conforme) ;
 - construire des lucarnes dans le versant avant et arrière des toitures ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression d'autres murs porteurs) ;
 - réunir les commerces au rez pour n'en former qu'un et l'étendre dans une partie du sous-sol ;
 - aménager une terrasse sur une toiture plate en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - modifier l'aspect architectural de la façade (nouvelle vitrine, balcons, nouveaux châssis, etc.) ;
 - placer des enseignes en dérogation au RRU, titre VI, art. 36 et 37 (2 enseignes non-conformes) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 4 mars 1913 pour transformer la fenêtre en vitrine (n° 88) ;

- 3) Vu le refus de permis du 3 octobre 2017 visant à mettre en conformité la couverture de cour au rez-de-chaussée du n° 88, la modification du nombre de logements (3 logements de plain-pied au lieu de 2) et des transformations structurelles intérieures, construire des lucarnes dans le versant avant et arrière des toitures, réunir les commerces au rez-de-chaussée pour n'en former qu'un, aménager une terrasse sur une toiture plate et rehausser des mitoyens, modifier l'aspect architectural de la façade ;
- 4) Vu l'art. 192 du COBA, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du COBAT ;
- 5) Vu la mise en demeure du 6 septembre 2011 portant sur la construction d'une annexe de +/-18m², l'utilisation de la toiture plate de l'annexe (terrasse), des travaux structurels, la modification du nombre de logements, la buse d'évacuation des gaz brûlés, le changement de destination du sous-sol et du rez-de-chaussée commercial et la modification de la répartition des logements ;
- 6) Considérant que cette nouvelle demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait des améliorations apportées aux logements et à la façade avant ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce (boulangerie) et 3 logements ;
- 8) Considérant que la couverture totale des deux cours (+/-23m²) se justifie de par l'enclavement de la parcelle et ne se fait pas au détriment des qualités d'habitabilité des parcelles voisines, car elle ne nécessite pas de rehausse des mitoyens ;
- 9) Considérant qu'un atelier est prévu mais qu'il est accessoire au commerce ;
- 10) Considérant qu'un conduit d'évacuation déroge à l'art. 32 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 11) Considérant que la réunion des deux parcelles pour ne former qu'un seul commerce permet d'aménager un commerce de plus grande taille et de rassembler l'atelier à l'arrière de la parcelle, ce qui est meilleur pour la visibilité commerciale ;
- 12) Considérant que ce commerce dispose d'un accès privatif vers ses caves privatives et son WC ;
- 13) Considérant que les 3 logements ont respectivement +/-74m² (2 chambres, 1^{er} étage), +/-74 m² (2 chambres, 2^{ième} étage) et +/-72 m² (1 chambre, 3^{ième} étage) ;
- 14) Considérant que l'entrée des logements est bien séparée de celle du commerce ;
- 15) Considérant que l'appartement au 1^{er} étage offre de bonnes qualités d'habitabilité même si une des chambres présente un léger déficit en superficie (13,08 au lieu de 14m²) ;
- 16) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais que du fait de la situation de la parcelle, à proximité de l'angle de l'îlot, elle est de nature à favoriser les vues intrusives depuis la terrasse vers les parcelles voisines et ce même si cette dernière a été réduite et sans rehausse (cfr refus du 3 octobre 2017) ;
- 17) Considérant que l'appartement au 2^{ème} étage déroge en termes de superficie et d'éclairément mais qu'il s'agit de dérogations minimales et que son habitabilité reste suffisante ;
- 18) Considérant que le logement sous combles offre de bonnes qualités d'habitabilité grâce aux lucarnes ;
- 19) Considérant que l'immeuble comporte deux accès vers le sous-sol, l'un pour le commerce et l'autre pour les logements ;
- 20) Considérant que l'escalier desservant le sous-sol du n°88 doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages et ce afin de respecter les impositions du service incendie ;
- 21) Considérant que chaque unité d'immeuble (commerce ou logement) comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;
- 22) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 23) Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas aisé d'accès du fait qu'il se situe au sous-sol et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 24) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 25) Considérant que le projet ne prévoit pas le maintien de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies soit préservé ;
- 26) 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) ;
- 27) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
- 28) Considérant que la façade reprise sur le plan existant est la situation de fait et non la situation de droit ;

- 29) Considérant que les lucarnes s'inscrivent dans le gabarit autorisable, sont conformes si l'on prend en compte la double largeur de la parcelle, et s'intègrent correctement dans la composition de la façade ;
- 30) Considérant que la vitrine, telle que proposée, reflète la réunion des deux commerces en un seul ;
- 31) Considérant que la multiplicité des couleurs des briques au niveau du rez-de-chaussée nuit à l'esthétique de la façade ;
- 32) Considérant que les châssis ont été remplacés, qu'ils sont en PVC ton blanc et qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade avant de l'immeuble ;
- 33) Considérant que la porte d'entrée est remplacée et qu'elle est en bois ;
- 34) Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade n'est pas acceptable telle quelle ;
- 35) Considérant que l'enseigne parallèle à la façade n'est pas conforme à l'art. 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle fait plus des 2/3 de la largeur de la façade et l'enseigne perpendiculaire n'est pas conforme à l'art. 37 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle fait plus de 1,5m de haut et que sa superficie est supérieure à 1m² ;
- 36) Considérant que les demandes de dérogation en ce qui concerne les enseignes ne sont pas justifiées ;
- 37) Considérant qu'il semble que la publicité liée à l'enseigne est obsolète et qu'elle devrait être retirée ;
- 38) Considérant qu'à ce jour, il n'y a plus de permis d'environnement valable pour pouvoir l'exploiter et qu'il y aura lieu le cas échéant d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage et aménager la toiture plate en toiture végétalisée ;
- retirer les conduits d'évacuation obsolètes et non-conformes à l'art.32 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- respecter les impositions du service incendie en ce qui concerne la cage d'escalier du n°88 ;
- proposer un local vélos/poussettes au niveau du rez-de-chaussée dont la superficie est en adéquation avec le nombre de logements demandé ;
- proposer une façade harmonieuse dont le revêtement au niveau du rez-de-chaussée est homogène (un seul matériau et une seule couleur) ;
- placer des enseignes conformes au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et retirer celles qui sont obsolètes ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 12 mois et les terminer dans les 2 ans de la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'art. 3 §1 et 2 du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie minimale
- dérogation à l'art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel
- dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - normes minimales de superficie

Abstention(s) : Néant

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*