

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Radium 2 - Avenue Félix Marchal 28

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements), changer l'utilisation du commerce en restaurant (cfr PU 2020/35-224/002), mettre en conformité la couverture de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée, la trémie d'escalier entre la cave et le rez-de-chaussée, les annexes réalisées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la création d'une mezzanine au niveau de l'appartement du 3^{ème} étage avec l'ajout d'un escalier (entre les niveaux +3 et +4) et des modifications apportées à l'aspect architectural des façades avant (châssis, balcon, volume de toiture, teinte façade, ...)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 06/11/2020 au 20/11/2020

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Il n'y a aucune information sur les travaux concernant les conduits d'extraction de la cuisine du restaurant, alors que des travaux vont être effectués : position et la taille de la hotte ? Mesures de sécurité en cas d'incendie respectées ?
- Les travaux prévus dans les appartements au-dessus du restaurant ne sont pas clairs ;
- Les hottes sont source de nuisances sonores pour le voisinage ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements) :
 - changer l'utilisation du commerce en restaurant (cfr PU 2020/35-224/002) ;
 - mettre en conformité :
 - la couverture de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée,
 - la trémie d'escalier entre la cave et le rez-de-chaussée,
 - les annexes réalisées au rez-de-chaussée, aux niveaux des 1^{er} et 2^{ème} étages en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - les aménagements des appartements en dérogation à l'article 3 du Titre II du RCU, à l'article 3 du Titre II du RRU (superficies minimales) et à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - la création d'une mezzanine au niveau de l'appartement du 3^{ème} étage avec l'ajout d'un escalier (entre les niveaux +3 et +4) pour y accéder,
 - des modifications apportées à l'aspect architectural des façades avant (châssis, balcon, ...) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 24 septembre 1912 ayant pour objet : « construire une maison » ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 février 2018 ayant pour objet : "dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages), changer l'utilisation d'un commerce en snack" ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 3 mars 2020 ayant pour objet : "dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements), changer l'utilisation du commerce en restaurant" ;
- 5) Vu l'affectation licite du bâtiment à savoir : un rez-de-chaussée commercial et 3 logements ;

Affectations :

- 6) Considérant que le changement d'utilisation du commerce a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et que celle-ci a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 3 mars 2020 ;
- 7) Considérant que ce refus de permis d'urbanisme fait l'objet d'un recours introduit en date du 5 mai 2020 et que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore statué sur celui-ci et que dès lors l'utilisation licite actuelle est commerce ;

Volumes et structures :

- 8) Considérant cependant que les modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée, la couverture de la cour arrière et la création d'une trémie d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ne sont pas spécifiquement liées à l'utilisation du commerce mais que ces modifications améliorent les qualités spatiales pour ces deux niveaux destinés au commerce quelle qu'en soit l'utilisation;
- 9) Considérant que la couverture de la cour déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur puisque ce volume vient couvrir l'entièreté de la parcelle ;
- 10) Considérant cependant que la cour existante est un espace résiduel et que la couverture de cet espace à tous les étages permet d'offrir à chacun des plateaux quelques m² supplémentaires, ce qui améliore la qualité des aménagements intérieurs pour le commerce (création d'une cuisine et d'une circulation interne) ou pour les logements (ajouts des salles de bain) ;
- 11) Considérant cependant que les réaménagements des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont plus conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur car les chambres sont privées de fenêtres permettant une bonne ventilation et un éclairage naturel ;
- 12) Considérant que pour tous les appartements, il ne s'agit plus d'une disposition de type « studio » tel qu'initialement prévu dans les plans d'origine et que la chambre, le séjour et la cuisine de chacun des appartements ne possèdent pas au moins les superficies minimales reprises dans les réglementations urbanistiques en vigueur;
- 13) Considérant qu'afin de remédier aux problèmes d'habitabilité (superficies et éclairage), il y a lieu de revenir à des aménagements de type « studio »;
- 14) Considérant que l'escalier privatif permet de relier des superficies affectées au commerce en caves (situation licite) sans passer par les communs de l'immeuble et évite les nuisances sonores pour les logements des étages ;
- 15) Considérant que les toilettes du commerce se trouvent dans un sas qui donne accès à la chaudière commune et que ce local doit rester accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble;
- 16) Considérant que des travaux structurels ont été réalisés à l'intérieur dans les combles avec l'ajout d'une mezzanine et de son escalier d'accès ;
- 17) Considérant qu'au vu des plans, il s'agit plutôt d'un niveau supplémentaire (+4) car la mezzanine ne répond pas aux prescriptions du RRU (art. 5 du Titre II), que ce niveau abaisse la hauteur sous plafond à 2m40 mais que le logement reste néanmoins conforme aux prescriptions du RRU (2m30 pour les locaux habitables sous toiture) et permet de retrouver un espace de stockage pour ce logement;

Modifications de l'aspect architectural:

- 18) Considérant que les plans d'archives montrent que les façades avant présentaient une élévation de briques munie de bandeaux polychromes à l'instar des immeubles de la même avenue aux n°20 et 22 construits par le même architecte ;
- 19) Considérant que ces interventions ont eu comme conséquence de banaliser cette architecture de grande qualité ;
- 20) Considérant toutefois qu'elles ont été réalisées il y a des nombreuses années ;
- 21) Considérant que l'ensemble des châssis qui sont en place sont en PVC blanc, que si l'on peut regretter la suppression des châssis en bois, ils sont pour la plupart en harmonie avec la façade et donc acceptables;
- 22) Considérant cependant que le châssis du rez-de-chaussée (côté Felix Marchal) et le châssis juste au-dessus au 1^{er} étage du même côté) nuisent fortement à l'esthétique de cette façade pour les raisons suivantes :
 - au rez-de-chaussée à cause du placement d'une allège pleine et avec une vitrine avec des divisions verticales à côté de la porte ;
 - au 1er étage par manque de double cadre pour les parties latérales ;
- 23) Considérant que ces châssis doivent être remplacés par des nouvelles menuiseries respectant la typologie d'origine de l'immeuble et qu'en perspective d'une amélioration des qualités patrimoniales de cet immeuble, il y a lieu de les prévoir en bois ;

- 24) Considérant que le placement d'un balcon en bois au 1^{er} étage côté rue du Radium nuit à l'esthétique de la façade et ne respecte pas la typologie d'origine et qu'il y a lieu de replacer un balcon en ferronnerie s'inspirant de la typologie d'origine;
- 25) Considérant que la modification du volume de la toiture au niveau du brisis semble est en place depuis longtemps (cfr le site web Bruciel) et peut-être en place depuis l'origine, que le volume de la toiture ne correspond pas aux plans d'archive mais qu'il ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 26) Considérant que la porte d'accès au logement a été remplacée par une porte qui nuit fortement à l'esthétique de l'immeuble et à ses caractéristiques d'origine ;
- 27) Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec le RRU, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- exclure le changement d'utilisation du rez-de-chaussée dans l'attente de la décision en recours du Gouvernement sur le refus de permis d'urbanisme précédent ;
- proposer des aménagements de type « studio » pour chacun des appartements,
- conserver un accès commun à la chaudière pour l'ensemble des occupants de l'immeuble,
- au 1^{er} étage côté rue du Radium, placer un balcon en fer forgé (dont le dessin s'inspire de la typologie d'origine),
- au rez-de-chaussée côté av. Félix Marchal : proposer un châssis sans allège pleine et sans division au niveau de la partie principale de la vitrine,
- au 1^{er} étage côté av. Félix Marchal, proposer un nouveau châssis avec des doubles cadres pour les partie fixes situées à droite et à gauche des parties ouvrantes et une allège pleine,
- proposer une porte d'accès aux logements en bois qui présente des caractéristiques respectant la typologie d'origine de l'immeuble.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur d'une construction mitoyenne),
- article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Toiture (hauteur),

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*