

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Joseph Brand, 54

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et un logement), régulariser la modification de l'aspect architectural en façade avant, aménager une terrasse aux 1^{er} et 2^{ème} étages, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités) et l'étendre dans les combles, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 compris entre l'avenue Louis Bertrand, les rues Joseph. Brand, de Jerusalem et Ernest Laude », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 02/06/1961.

ENQUETE :

du 06/05/2022 au 20/05/2022

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, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et un logement) :
 - régulariser la modification de l'aspect architectural en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage ,
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités) et l'étendre dans les combles, en dérogation aux art. 3 (superficie insuffisante) et 4 (hauteur insuffisante dans les combles) du Titre II du RRU et du RCU,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression de murs, escalier),
 - modifier la façade arrière (modification des baies, isolation extérieure) ;
 2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1908 visant à "construire une maison avec atelier" ;
 4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juin 1909 visant à "effectuer des transformations dans la propriété" ;
 5. Vu le permis d'environnement du 7 novembre 1958, accordé pour une période de 10 ans et visant à "exploiter un atelier de ferronnerie" ;
 6. Vu le permis de bâtir du 17 octobre 1970 visant à "construire une annexe au 1^{er} étage " ;
 7. Vu le permis de bâtir du 6 novembre 1975 visant à " construire une annexe au 1^{er} étage, transformer la façade principale au rez-de-chaussée et toit plat à la place de la véranda" ;
 8. Vu le refus de permis de bâtir du 14 février 1978 suite à la demande visant à "établir une mosquée " ;
- SITUATION LICITE :**
9. Vu la confirmation du 13 juillet 2019 attestant de l'existence :
 - au rez-de-chaussée avant : d'un commerce,
 - au rez-de-chaussée arrière : d'une activité productive accessoire au commerce,
 - aux étages : d'un logement ;

10. Vu le procès-verbal du 18 septembre 2019 et la mise en demeure du 24 septembre 2019 pour les actes et travaux illicites portant sur :
- le changement de destination des rez-de-chaussée gauche et arrière vers un logement,
 - la construction d'une véranda de +/- 17 m² en façade arrière,
 - la modification de l'unité de logement située aux étages en un logement collectif composé de 9 chambres,
 - le manque d'entretien et de propreté de la toiture plate du rez-de-chaussée,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (le remplacement de la corniche, des châssis, des portes sans le respect du modèle et du matériau d'origine) ;
11. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
12. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETEE :

13. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
- au rez-de-chaussée arrière : une activité productive accessoire au commerce,
 - dans le bâtiment avant :
 - au rez-de-chaussée : un commerce (97,4 m²),
 - au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (70,7 m²)
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres (121 m²) ;
14. Considérant que le rez-de-chaussée retrouve son affectation initiale (permis de 1975), à savoir un commerce en partie avant et une activité productive accessoire au commerce en partie arrière ;
15. Considérant que, en fonction de l'activité qui s'implantera au rez-de-chaussée, il est possible que celle-ci comporte des installations classées soumises à permis d'environnement ; que, le cas échéant, il est nécessaire d'introduire une telle demande avant d'entamer toute exploitation ;
16. Considérant que la présente demande prévoit également la modification du nombre de logements en passant d'une à deux unités ;

LOGEMENT 1 (appartement 1 chambre) :

17. Considérant que l'annexe/véranda au 1^{er} étage est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
18. Considérant que la terrasse créée au 1^{er} étage en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle participe à la qualité du logement projeté ;
19. Considérant que la partie latérale (côté droit) de la terrasse au 1^{er} étage est végétalisée afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;
20. Considérant que cette intervention constitue une amélioration des qualités végétales et paysagère en intérieur d'îlot ;
21. Considérant que cet aménagement permet également de jouir d'un espace extérieur pour ce logement et, en ce sens, améliore le confort de celui-ci ;
22. Considérant que le décroisement des murs intérieurs, entre la cuisine et la réserve, permet d'améliorer les qualités spatiales du logement et de profiter de la lumière naturelle ;
23. Considérant que la chambre à front de rue dispose d'une superficie suffisante ;
24. Considérant que le logement du 1^{er} étage est conforme aux normes minimales d'habitation ;

LOGEMENT 2 (duplex 2 chambres) :

25. Considérant que la terrasse aménagée au 2^{ème} étage permet un accès extérieur ; que, toutefois, elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, en termes de hauteur et de profondeur, en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond ;
26. Considérant de plus que les vues offertes depuis celle-ci sont intrusives et non-conformes au Code civil ;
27. Considérant que cet aménagement permet, certes, de jouir d'un espace extérieur pour l'appartement du 2^{ème} étage mais que, toutefois, il y a lieu de revoir sa profondeur à 1,8 m et de la limiter au voisin de gauche (n° 52) ;
28. Considérant que la suppression de la cloison du second appartement au 2^{ème} étage (duplex) permet de l'agrandir en créant des espaces traversants baignés de lumière naturelle ;

29. Considérant que la chambre 1 sous combles ne dispose pas d'une superficie suffisante (12,4 m² au lieu de 14 m²), ce qui déroge aux règlement d'urbanisme en vigueur ; que ce déficit n'affecte néanmoins pas ses conditions d'habitabilité et que cela est donc acceptable ;
30. Considérant que la chambre 2, sous combles, est conforme aux normes d'habitabilité ;
31. Considérant que la mezzanine sous toiture a été construite sans permis d'urbanisme ;
32. Considérant de plus que l'espace au-dessus de celle-ci est de 2 m, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, et que, dès lors, il ne peut être défini ni comme un local habitable (minimum requis de 2,30 m) ; que dès lors, il y a lieu de réserver la mezzanine à un espace de rangement ;

ESPACES COMMUNS :

33. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves au sous-sol et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
34. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au rez-de-chaussée est en adéquation avec le nombre de logements et facilement accessible ;

FAÇADES :

35. Considérant que les modifications en façade arrière (châssis et crépis sur isolation) améliorent la lecture des aménagements intérieurs ainsi que l'habitabilité des logements en matière de lumière naturelle et leurs performances énergétiques ;
36. Considérant que le projet propose, en façade avant, de retirer le PVC qui recouvre la corniche tout en préservant le matériau bois d'origine, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
37. Considérant que la division des châssis en façade avant ainsi qu'au niveau des balcons (ouvrants totalement vitrés), dans la présente demande de permis d'urbanisme, ne respecte pas le dessin des baies d'origine ;
38. Considérant que les portes-fenêtres des balcons ne présentent pas d'allège pleine et qu'il y a lieu d'en prévoir une ;
39. Considérant que les portes d'entrée ont été modifiées sans respect de la typologie d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;

AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à 1,8 m et la limiter au voisin de gauche (n° 52) ;
- attribuer la mezzanine au-dessus de la chambre 2 comme local non-habitable et le mentionner sur les plans ;
- en coupe AA, prévoir un garde-corps au 1^{er} étage ;
- revenir à des portes-fenêtres avec une allège pleine ;
- revenir à des portes d'entrée dont la typologie s'accorde avec les qualités architecturales de la façade avant : refléter l'affectation commerciale pour la porte de gauche et prévoir pour la porte de droite 2 panneaux verticaux pleins, tout en maintenant l'imposte vitrée ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*