AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant, 153

OBJET :

Dans un immeuble comprenant un commerce (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un logement (2^{ème} étage), régulariser la démolition des corps de cheminée, construire une annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée à l'arrière, apporter des modifications structurelles intérieures, modifier l'affectation du commerce en logement au 1^{er} étage et passer à deux logements, étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 12/05/2023 au 26/05/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un logement (2^{ème} étage) :

- construire une annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée à l'arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) et à l'article 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (toiture plate),
- apporter des modifications structurelles intérieures,
- modifier l'affectation du commerce en logement au 1^{er} étage et passer à deux logements en dérogation aux articles 3,10 et 13 du titre II du RRU (normes minimales de superficie, éclairement naturel, raccordement) et en dérogation aux articles 3, 8 et 10 du titre II du RCU (normes minimales de superficie, accès aux compteurs, éclairement naturel),
- étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles,
- modifier les façades ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de 26 août 1898 visant à « changer en fenêtre la vitrine de la maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 23 mai 1913 visant à « placer une vitrine » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1933 visant à « construire annexe et terrasse » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1933 visant à « surélever [l'immeuble] » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juillet 1957 visant à « transformer la façade et l'intérieur du rez-de-chaussée » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2012 visant à « étendre un commerce dans les caves et au 1^{er} étage et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;

INFRACTION :

8. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 4 novembre 2021 et du 8 décembre 2021 reprenant les infractions suivantes :

- le non-respect du permis d'urbanisme du 21/08/2012 de ses plans et de ses conditions, à savoir :
 - la circulation privative pour le commerce au sein de l'immeuble n'a pas été réalisée ;
 - l'agrandissement de +/-1,90m, par rapport aux plans du permis d'urbanisme, de la baie percée dans le mur porteur entre la pièce centrale et la pièce arrière du rez-de-chaussée ;
 - l'augmentation du volume (+/- 7m² en profondeur) de la pièce arrière du rez-de-chaussée par rapport au plan du permis ;
 - la non-réalisation des baies vitrées du rez-de-chaussée en façade arrière ;

- la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par l'installation de la porte d'entrée du commerce au centre de la vitrine commerciale en lieu et place d'une porte située côté mitoyen gauche ;
 - la réserve située sur le palier du 1^{er} étage est maintenue en salle de bain en lieu et place d'être un espace de rangement accessoire au logement de l'immeuble ;
 - le non-aménagement d'une circulation privative pour le logement de l'immeuble, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre 2, chapitre 3, article 6 ;
 - la modification de l'aménagement intérieur de l'immeuble par l'aménagement d'une salle de bain dans les combles en lieu et place d'une chambre ;
 - la fermeture du balcon, en façade arrière, au 1^{er} étage entraînant une augmentation du volume du bâti ;
 - la réalisation de travaux structurels par la suppression des corps de cheminée au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage ;
 - l'imperméabilisation et la modification du relief de la zone de cour et jardin sur plus de 2/3 de sa superficie par l'installation d'une structure fixe (coffrage en bois et béton, étauçons, mousse d'isolation, barres en fer de stabilisation) sur une hauteur de +/-50 cm, entre les 2 murs mitoyens. Ce caisson est comblé et recouvert par une bâche en plastique, ce qui est non-conforme au Règlement communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 6, article 39 §2, ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chapitre 4, article 13 ;
 - la modification du relief du sol de la zone de cours et jardin à l'aide d'une structure fixe en planche de bois et béton ;
 - le maintien de l'installation d'évacuation de conduits de cheminée des gaz brûlés et émanations de gaz de combustion aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi qu'aux combles, côté mitoyen gauche, non-conformément au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chapitre 3, article 10 ;
 - l'installation d'enseignes en façade avant, non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, chapitre 5, article 36, §1, 3° car elle est située à moins de 0,50m des limites mitoyennes et recouvre le seuil de la baie centrale du 1^{er} étage ;
 - la modification du volume de l'immeuble par la fermeture du balcon en façade arrière, au niveau du 1^{er} étage par l'ajout d'une baie vitrée fixe ;
 - la réalisation de travaux d'aménagements intérieurs entraînant une modification du nombre de logements autonomes : 3 logements en lieu et place d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial (1 par étage + comble) ; rez-de-chaussée commercial avec extension au sous-sol du magasin, via la zone de stockage sur une surface de 10m² ;
9. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
10. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 1 ans après la délivrance du permis d'urbanisme ;
- VOLUME :**
11. Considérant que la demande prévoit la construction de 2 annexes : au sous-sol et rez-de-chaussée ;
12. Considérant que ces annexes sont en dérogation aux Règlement d'Urbanisme en vigueur en ce qu'elles dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'elles dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (9 m par rapport au n°151) ;
13. Considérant qu'elles sont également hors gabarits admissibles en ce qui concerne la hauteur ;
14. Considérant que ces dérogations sont considérables ;
15. Considérant qu'au vu du contexte de la demande, qu'il s'agit d'une artère occupée essentiellement par des rez-de-chaussée commerciaux, que ces annexes peuvent être envisagées afin de favoriser le fonctionnement du commerce ;
- MODIFICATIONS STRUCTURELLES :**
16. Considérant que la présente demande prévoit la régularisation de la réalisation de travaux structurels par la suppression des corps de cheminée au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage ;
- ZONES DE COURS ET JARDINS :**
17. Considérant que la zone de cours et jardin prévue est en pleine terre et plantée et qu'elle est d'environ 50 m² ;
- COMMUNS :**
18. Considérant que les entrées des logements et du commerce sont distinctes ;

19. Considérant que les compteurs sont accessibles via une trappe depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée que cela n'est pas conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce que l'accès n'est pas aisé et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant qu'il n'y a pas de caves prévues au sous-sol pour les logements, que les espaces de rangement au sein de ceux-ci ne répondent pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu d'y remédier ;
21. Considérant par ailleurs que des espaces de rangement sont prévus à l'intérieur des logements ;

HABITABILITÉ :

22. Considérant que la présente demande comporte 2 logements en lieu et place de un ;
23. Considérant que logement du 1^{er} étage est conforme aux normes d'habitabilité édictée par les Règlements d'Urbanisme en vigueur, hormis la superficie éclairante de la chambre 1 qui est insuffisante (2,55 au lieu de 2,8) que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
24. Considérant que le second logement s'étend dans les combles (duplex) ;
25. Considérant que les deux chambres du duplex ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce que leurs superficies sont inférieures aux prescriptions (12,6 au lieu de 14 et 8 au lieu de 9) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

TOITURE PLATE, ENVIRONNEMENT, EAU :

26. Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
27. Considérant que la toiture plate des annexes prévues n'est pas conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qu'une toiture végétalisée n'est pas prévue sur la toiture plate de 45m², que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte intensive ;
28. Considérant au vu de la densification supplémentaire dans le cadre du projet, qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ via une toiture verte avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;

FACADE :

29. Considérant que la façade a été modifiée, qu'une nouvelle devanture est prévue pour le magasin avec des châssis gris en aluminium ;
30. Considérant que la porte d'entrée des logements est en bois de ton gris ;
31. Considérant que le reste des châssis est en PVC de teinte blanche ;
32. Considérant que le parement se trouvant derrière l'élément publicitaire au rez-de-chaussée est également de ton clair et non gris, tel que stipulé dans la légende des matériaux ;

ENSEIGNE :

33. 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 les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- se conformer aux prescriptions édictées par les Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qui concerne la superficie des 2 chambres situées sous combles ;
- proposer un accès aisé aux compteurs pour les personnes occupants les logements ;
- prévoir une cave privative par logement ;
- modifier la légende des matériaux en indiquant « ton clair en lieu et place de ton gris » derrière l'élément publicitaire ;
- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ via une toiture verdurisée avec par exemple un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du 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)

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

Seden TIELEMANS, *Présidente,*

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,*