

**Atrium Brabant
Commune de Schaerbeek**

**Charte d'urbanisme
Rue de Brabant**

DIAGNOSTIC

Août 2008

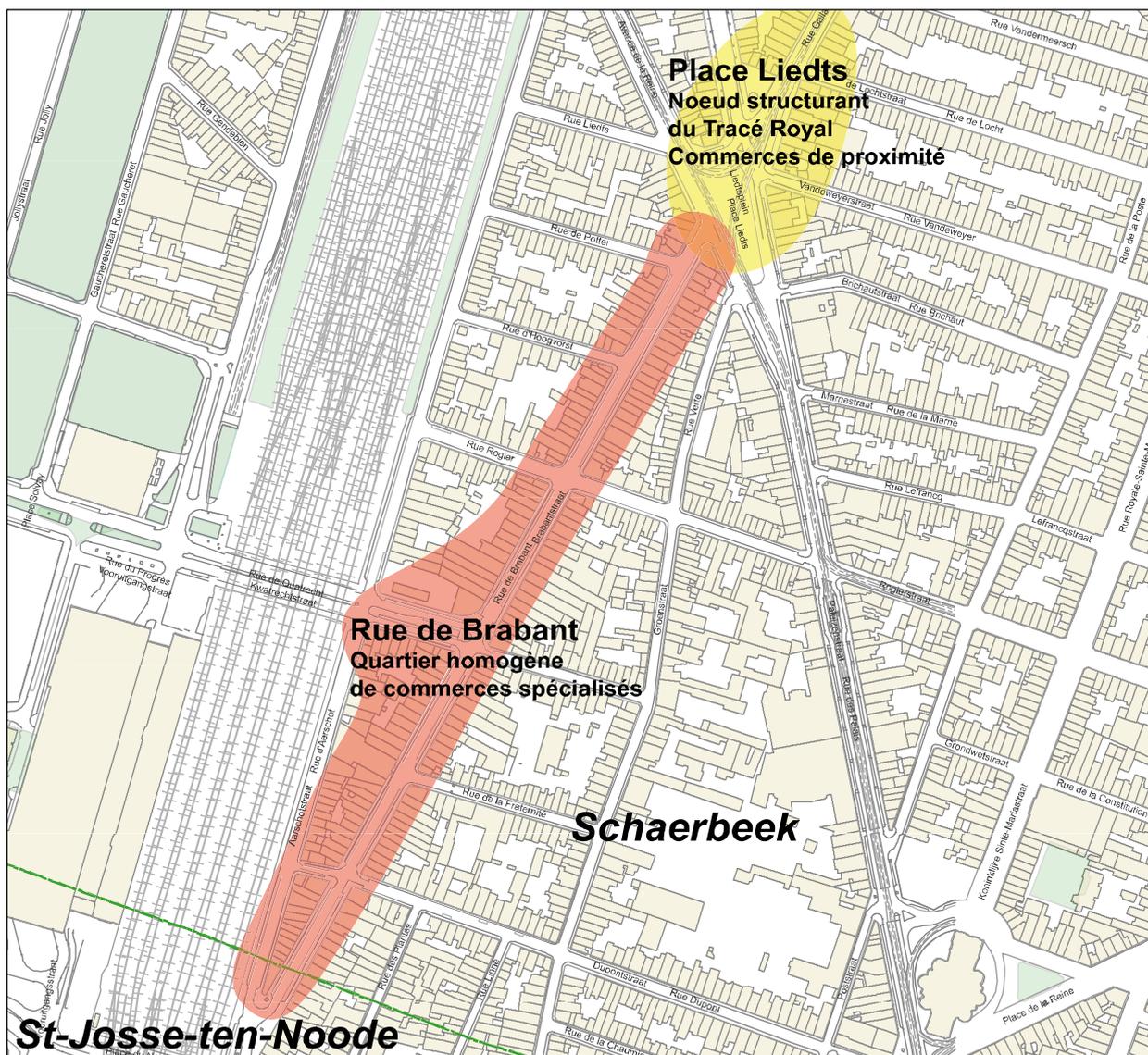
TABLE DES MATIERES

1.	La rue de Brabant et son contexte	3
2.	Les caractéristiques de la rue de Brabant	5
2.1.	Caractéristiques générales	5
2.2.	Le commerce rue de brabant	8
2.3.	L'habitat rue de Brabant	11
3.	Les thèmes suivant deux axes forts : commerce et habitat	12
4.	Etat des lieux par thème	13
4.1.	Les extensions commerciales en intérieur d'îlot	13
4.2.	Le volume bâti	17
4.3.	La façade	19
4.4.	Bâtiments particuliers	25
4.5.	Enseignes et dispositifs commerciaux	26
4.6.	Affectations et accès séparé vers les étages	28
5.	L'analyse des autorisations et des infractions	32
5.1.	Analyse générale des permis d'urbanisme	32
5.2.	Analyse de 18 cas d'étude	38
5.3.	Relevés de terrain	43
6.	Les toitures vertes : évaluation	46
6.1.	Les toitures vertes rue de Brabant	46
6.2.	Toitures vertes : données techniques	46
6.3.	Aides financières pour la création d'une toiture verte	50
7.	Le contexte réglementaire	51
7.1.	Le RRU	51
7.2.	Le PRAS	52
7.3.	Le PRD	54
7.4.	Le Code Civil	54

1. LA RUE DE BRABANT ET SON CONTEXTE

La localisation du quartier

Le quartier de la rue de Brabant est situé sur la commune de Schaerbeek, à la limite de la commune de Saint-Josse Ten-Noode et à proximité directe du centre-ville (Pentagone). Ce quartier, de dimensions importantes est relativement homogène au niveau de sa structure urbaine et de son architecture (à l'exception de l'ex RTT, la rue Royale et la rue de la Poste).



Un premier atout du quartier réside dans sa localisation à proximité du Pentagone et des infrastructures de niveau régional, ainsi que dans son excellente accessibilité quel que soit le moyen de transport recherché (bus, tram, train, métro). Ces caractéristiques sont importantes pour les habitants du quartier, qui trouvent là une réponse à leur mobilité, liée au profil socio-économique spécifique.

Deux rues parallèles caractérisent le quartier environnant la rue de Brabant : la rue d'Aerschot qui longe le talus du chemin de fer et marquée par la présence de bars et de la prostitution, et la rue Verte, voirie structurante beaucoup plus résidentielle. Perpendiculairement, la rue Rogier (prolongation de l'avenue de même nom) aboutit abruptement sur le talus du chemin de fer, tandis que la rue Dupont débouche sur une des entrées de la Gare du Nord.

La rue de Brabant relie 2 centralités importantes, la place Liedts et le nœud historique constitué par la place Rogier dont la directe a été coupée lors de la réalisation de la Jonction Nord-Midi. Les ouvrages ferroviaires représentent un véritable obstacle et le tissu qui se trouve de l'autre côté du chemin de fer a connu un développement radicalement différent (le quartier Nord avec ses immeubles de bureau).

Les activités économiques

En dehors du commerce, le quartier accueille relativement peu de lieux d'activités, les grands pôles d'emploi étant situés à sa périphérie. Ces pôles d'activités n'offrent cependant que peu d'opportunités pour la population résidente. En général, les PME présentes dans le secteur ont peu de possibilité d'extension, ce qui limite les capacités d'embauche.

2. LES CARACTERISTIQUES DE LA RUE DE BRABANT

2.1. Caractéristiques générales

La dynamique commerciale et l'habitat

Selon l'étude du Performers Group de 1993, la majorité des noyaux de la commune étaient considérés de vitalité faible. Cependant, la rue de Brabant était de vitalité moyenne et le seul noyau de vitalité forte était la rue d'Aerschot.

Le quartier est fortement caractérisé par l'activité commerciale de la rue de Brabant. Celle-ci draine une importante clientèle nationale et internationale. Les magasins proposent souvent leurs marchandises jusque dans la rue. Le samedi, la rue est l'une des plus animées de Bruxelles.

Le nombre de commerçants propriétaires dans la rue de Brabant est estimé à environ 44%. Il faut souligner que beaucoup d'entre eux habitent au-dessus de leur commerce. La majorité des étages est occupée en logement, le reste étant utilisé comme entrepôt (cfr. 1.4.5.) ; il reste que la pression des besoins en entrepôts fragilise fortement le logement sur les îlots attenants à la rue de Brabant. Cette proportion d'habitants dans une rue aussi commerçante est relativement exceptionnelle et une attention toute particulière doit viser à la préserver (en encourageant entre autres l'aménagement d'entrées séparées).

Les spécificités du commerce et de l'habitat rue Brabant sont plus amplement développés ci-dessous (1.2.2. et 1.2.3.).

Le patrimoine et les caractéristiques architecturales

La construction de la rue de Brabant fait partie des extensions de Bruxelles menées dans le courant du XIXe siècle, et en particulier l'urbanisation des terrains aux abords du réseau ferroviaire.

Elle a été tracée vers 1840 au départ de la place Rogier (à l'époque place de Cologne puis place des Nations, qui accueillait la gare du Nord), dont elle est aujourd'hui séparée par le tracé de la jonction ferroviaire Nord-Midi.

Elle présente un patrimoine de maisons néoclassiques, dont plusieurs forment des ensembles homogènes encore perceptibles aujourd'hui (cfr. 1.4.2., séquences horizontales).

Certains immeubles sont dès l'origine des maisons de commerce - comme en témoignent les tentes solaires sur les photographies anciennes, d'autres sont des maisons de maître, dont le rez a ultérieurement été transformé en commerce.





Vue depuis la place Liedts

Le Tracé Royal à proximité, constitue une richesse architecturale et urbanistique considérable. En plus de cet ensemble, on retrouve dans le quartier une dizaine de bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine industriel et plus d'une trentaine dans l'inventaire du patrimoine. Ces bâtiments permettent de revaloriser l'image du quartier.

Les intérieurs d'îlots

Les intérieurs d'îlots peu verdurisés sont malheureusement la norme dans le quartier (cfr. 1.4.1.). Ceci résulte en partie de la forte pression en espace de stockage générée la rue de Brabant et son activité commerciale.

La mobilité et le stationnement

Les déplacements : l'axe commercial Brabant est par nature générateur de circulation motorisée, amenant notamment une clientèle extérieure à Bruxelles en provenance du Ring. L'absence de feux sur la rue de Brabant n'incite pas à la modération de la vitesse et fait l'objet d'une demande de la part des commerçants. La proximité physique de la gare du Nord et du CCN constitue un atout aujourd'hui mal exploité. Cette gare, dont le rôle ira croissant à l'occasion du développement du RER, tourne le dos au quartier.

Le stationnement : la position centrale de cette partie de la commune dans l'agglomération explique que la pression de stationnement soit forte durant la journée, causée par la présence des pôles commerciaux, des grandes écoles et de l'attractivité de la rue de Brabant. Le problème devient encore plus important durant le week-end (les commerces sont en grande partie ouverts durant cette période).

Le manque de place de stationnement est d'autant plus problématique que l'axe est constitué aussi de commerces de semi-gros qui demandent une accessibilité routière significative. Il

apparaît aussi qu'une part importante des places situées à proximité de la rue de Brabant soient occupées par les commerçants eux-mêmes et les membres de leur famille.

Le trafic de transit : le nombre important de voiries de liaison à vocation inter-quartier explique l'importance des flux de circulation. La circulation de transit parasite emprunte les petites rues du quartier selon certains itinéraires bien connus. Les longues rues à sens unique favorisent la pratique de vitesses excessives. On peut noter des excès de vitesse principalement rue Verte et, en soirée, lorsque les commerces sont fermés, rue de Brabant.

Des ralentissements sont aussi occasionnés par la fonction de semi-gros du commerce de la rue de Brabant. La faible taille des entrepôts combinés aux importants volumes échangés, engendre un besoin de réapprovisionnements fréquents, encombrant ainsi la voirie par des camions en double file. Il faut noter qu'une part importante des clients de la rue de Brabant est extérieure à Bruxelles et vient pour des achats en grande quantité.

Les déplacements à pied usuels : le quartier connaît plusieurs zones extrêmement fréquentées par les piétons, vu la densité d'habitants, ils sont principalement liés à la présence des axes commerciaux et des écoles. L'axe nord-sud de la rue Dupont constitue lui, une importante liaison piétonne vers la gare du Nord.

2.2. Le commerce rue de brabant¹

Types de commerce rue de Brabant

La rue de Brabant est l'axe commerçant majeur du quartier et l'un des plus animés de Bruxelles ; il est caractérisé par la présence de nombreux commerces de produits méditerranéens (Maghreb, Turquie), tant alimentaires que non alimentaires, dont l'aire de chalandise dépasse les limites régionales, puisqu'elle est un point d'arrêt recherché pour nombre de Maghrébins venant du Nord de l'Europe.

Le quartier comprend environ 250 commerces (rue de Brabant et ses environs), 180 commerces sont localisés le long du tronçon reliant la place Saint-Lazare à la place Liedts.

Le commerce de la rue de Brabant est un négoce de détail, de demi gros et de gros.

Les commerces de proximité liés à l'habitat

Les petits commerces de proximité sont minoritaires :

La rue comprend quelques commerces de première nécessité - deux boulangeries, un lavoir, une librairie, deux pharmacies, une boucherie et quelques supermarchés et magasins d'alimentation générale, répartis uniformément sur l'ensemble de la rue.

Il faut mentionner que d'autres commerces et services de proximité n'y sont pas présents, et ce malgré la densité importante de l'habitat – par exemple cordonnier, couturier, fleuriste, coiffeur, photographe... Ces commerces sont localisés dans les rues avoisinantes et/ou fournis à titre accessoire par les commerces présents dans la rue (exemple : magasin de textiles qui fournit des travaux de couture).

Les commerces indépendants

Les commerces indépendants constituent la majorité du mix commercial de la rue. Ceux-ci occupent en général les plus grandes parcelles.

Ces commerces présentent une uniformité de produits relativement forte, qui s'oriente très clairement vers :

- L'équipement de la personne et l'hygiène – principalement les vêtements, tissus, mais aussi de nombreux commerces de chaussures, maroquinerie, parfumerie, bijouterie ;
- L'équipement de la maison – électronique, tissus, tapis, articles ménagers ;
- L'alimentation.

La rue comprend un nombre important de commerces de gros et demi-gros, commerces qui sont généralement très demandeurs de surfaces de stockage. Ces commerces de gros et demi-gros ont fondé initialement la réputation de la rue.

Il faut aussi signaler la présence de certains commerces plus spécialisés, qui ne sont pas nécessairement présents dans tous les quartiers commerçants – musique, tabac, lustrerie, articles baptême / mariage.

Il apparaît que la majorité des exploitants des commerces sont constitués en société (S.A. ou S.P.R.L.).

¹ Rédigé avec la collaboration d'Atrium Brabant et sur base de leurs informations

Le nombre de commerçants propriétaires dans la rue de Brabant est estimé à environ 44% et beaucoup d'entre eux habitent au-dessus de leur commerce.

L'Horeca

Les établissements horeca, au nombre de 12, sont peu nombreux proportionnellement à l'ensemble des surfaces commerciales : quelques snacks, petites restaurations et cafés, en général situés à l'angle des rues adjacentes ou à proximité des angles.

Les chaînes commerciales

Les chaînes commerciales (grandes enseignes) sont quasi absentes de la rue de Brabant : seul le commerce de chaussures « Shoe discount » est présent, depuis au moins une dizaine d'années.

Evolution et tendances des commerces

Il semble que la concurrence ait tendance à diminuer la qualité du commerce plutôt que de la susciter :

On constate une perte de spécificité et diversité de l'offre commerciale : il apparaît que de plus de plus de commerces vendent de tout, notamment sous l'appellation « bazar » et « articles cadeaux », ne recherchant pas la spécificité et l'originalité des produits vendus.

Cette évolution est un indice et une conséquence directe de la diminution du pouvoir d'achat de la clientèle-type actuelle.

Il apparaît également que des commerces cherchent à s'orienter vers une typologie « supermarché » plutôt que commerce spécialisé ; du point de vue de l'aménagement, ceci se manifeste par le placement de portes coulissantes, l'organisation en couloir des rayonnages, la rationalisation des caisses ...

Ce sont en général ces commerces qui cherchent à s'étendre, par la construction d'annexes.

Ce développement induit une perte de la qualité de ce qui se vend et de la diversité des commerces.

Il est intéressant de s'interroger sur les raisons qui expliquent l'absence des chaînes commerciales, en général présentes dans tous les noyaux :

- Manque d'intérêt des enseignes à se localiser rue de Brabant ?
- Manque d'intérêt des propriétaires à donner son immeuble en location à une enseigne ?
- Réticences de la part des commerçants existants, qui souhaiteraient garder leur spécificité ?
- Superficie insuffisante, bâti non adapté aux commerces de grande surface.

Quelques constats généraux, valables pour tous les noyaux commerciaux, s'appliquent aussi à la rue de Brabant :

- Les caractéristiques du mix commercial sont un critère important dans le choix de localisation de nouveaux commerces dans un quartier :
=> de nombreuses enseignes cherchent à se regrouper, notamment en fonction de leur niveau commercial (bas / moyen / haut de gamme) et de la clientèle visée ;

- Par contre, certaines enseignes, en particulier les services (téléphonie, banques...) et l'alimentaire (petites et moyennes surfaces, snack), ne sont pas sensibles à ce facteur et sont prêtes à se localiser dans tous les noyaux commerciaux, peu importe sa spécificité ;
- La dimension des surfaces recherchées par les enseignes est très variable :
=> Certaines se contentent de très petites surfaces et sont prêtes à faire d'importantes concessions pour s'implanter dans certains quartiers,
=> d'autres ont besoin d'un nombre de m² minimum ;
- La volonté d'augmenter la surface commerciale en vue d'attirer les enseignes trouve donc une limite.

Analyse de la clientèle et évolution

Ce noyau commercial connaît une forte attractivité, phénomène qui tend même à augmenter depuis quelques années. Cependant on observe une tendance, perceptible notamment via le chiffre d'affaire en baisse des commerçants : les clients fréquentent le quartier commerçant de plus en plus comme lieu de loisir, moins dans l'objectif direct d'y effectuer leurs achats.

Ceci pourrait être à l'origine d'une modification des commerces : plus axés vers les achats bon marché (et/ou achats impulsifs), augmentation des snacks et petite restauration.

2.3. L'habitat rue de Brabant

A côté du commerce, le logement est l'autre fonction dominante de la rue : la rue est densément habitée, contrairement à de nombreux noyaux commerciaux bruxellois où les étages sont vides, et malgré la relativement faible qualité de vie (proximité du chemin de fer, intérieurs d'îlot densément bâti, voisinage de la prostitution à la rue d'Aerschot).

L'ensemble de la rue de Brabant comprend :

- **726 habitants**
- **283 ménages**
- **2 à 3 habitants en moyenne par ménage**

Le quartier est parmi un des plus densément peuplés de la ville avec plus de 2.5 fois le nombre d'habitants par unité de surface que la moyenne régionale, malgré une nette diminution (4%) entre 1981 et 1997.

Les ménages seuls dominent avec les familles de 3-4 personnes. La proportion de familles de cinq personnes et plus y est trois fois plus importante que la moyenne régionale, même si le phénomène devrait s'inverser vu la forte augmentation de la proportion de ménages d'une personne.

La proportion de jeunes est élevée et le nombre d'habitants par ménage est important au regard de la moyenne régionale: plus d'un tiers des habitants ont moins de 20 ans, avec en plus une forte proportion d'enfants de moins de cinq ans.

La population comporte une part élevée d'étrangers (40 %), mais celle-ci est en diminution. Les revenus moyens sont faibles (inférieurs de 6.700 € à la moyenne régionale) et n'ont pas suivi la croissance régionale.

Le quartier est très animé. La densité de population, les nombreux commerces contribuent à donner une intense activité de rue, de jour comme de nuit. Les usagers de l'espace public sont nombreux, des plus jeunes aux plus vieux : beaucoup de discussions sur le pas de la porte, pendant que les enfants jouent au milieu de la rue et que les adolescents sillonnent le quartier.

Le pourcentage de propriétaires occupants a fortement augmenté entre 1981 et 1991 (de 17.2% à 36% en moyenne), devenant proche de la moyenne bruxelloise (38%).

Enfin, signalons que cette grande proportion de logements dans une rue commerçante dynamique explique la pression que subissent les immeubles et parcelles : bon nombre d'immeubles sont occupés par l'habitation dès le 1^{er} étage, plus rarement à partir du 2^e. Le stockage des marchandises se concentre donc au rez-de-chaussée, parfois au 1^{er} étage ou dans les caves.

L'habitat continue à se développer et cette dynamique se reflète notamment dans les demandes de permis d'urbanisme, qui ont pour objet la transformation, l'adaptation ou la réorganisation de logements (cfr. infra).

3. LES THEMES SUIVANT DEUX AXES FORTS : COMMERCE ET HABITAT

Cinq thèmes d'étude déterminants pour la rue de Brabant

Cinq thèmes ont été définis et utilisés comme fil conducteur de toute l'étude, depuis le diagnostic jusqu'aux recommandations de la charte.

Fondés sur les deux fonctions fortes de la rue de Brabant, l'analyse des 5 thèmes d'étude a pour objectif de trouver un équilibre entre elles : combiner la vitalité commerciale, le développement et l'extension des commerces, et la qualité du cadre de vie, les bonnes conditions d'habitation des logements.

- 1. Les extensions commerciales en intérieur d'îlot.**
Ce thème concerne la tendance des commerces à occuper la totalité ou quasi-totalité de la surface de la parcelle, sur un ou plusieurs niveaux.
- 2. Le volume bâti et le rapport à la parcelle.**
Ce thème concerne l'implantation et le gabarit des constructions et de leurs annexes : les bâtiments principaux / le volume à rue, les séquences urbaines, la forme des toitures, les volumes annexes... ;
- 3. La façade**
Ce thème concerne la façade dans son ensemble, tant au niveau du rez-de-chaussée (les devantures commerciales) qu'au niveau des étages : composition, proportions, rythme ... ;
- 4. les enseignes et dispositifs commerciaux**
Ce thème concerne les aménagements et le placement de dispositifs accessoires au commerce (en général placés à titre temporaire) : enseignes, publicités, tentes solaires, spots et autres éclairages ... ;
- 5. Les affectations et les accès séparés aux étages**
Ce thème concerne l'occupation et les différentes fonctions présentes dans la rue, de même que les possibilités d'accéder aux logements indépendamment des commerces, condition nécessaire au développement de l'habitat.

Une évaluation : les toitures vertes

La réalisation d'une toiture verte sur les toits plats des annexes est une compensation intéressante lors de l'extension des commerces en intérieur d'îlot. Dans les permis récemment délivrés, elle est régulièrement imposée comme condition de l'extension.

Il est donc intéressant d'analyser les réalisations effectives ainsi que la qualité de la mise en œuvre.

4. ETAT DES LIEUX PAR THEME

4.1. Les extensions commerciales en intérieur d'îlot

Les extensions commerciales en intérieur d'îlot sont caractéristiques de la rue de Brabant comme de la plupart des noyaux commerciaux. Au niveau des rez-de-chaussée, elles ont largement remplacé les cours et jardins de pleine terre ; seuls quelques espaces libres persistent sous forme d'ensembles limités ou d'éléments isolés.

La piètre qualité des extensions en étage, la construction totale des surfaces au sol et la qualité de ces constructions ont pour effet de renforcer l'image de dégradation des intérieurs d'îlots ce qui est préjudiciable en termes d'environnement pour l'habitat.

Carte des extensions dans les intérieurs d'îlots

Un aperçu général de la carte des extensions (p. suivante) montre la très forte occupation au sol des parcelles rue de Brabant et la faible proportion des surfaces de pleine terre encore disponibles, contrairement aux rues résidentielles adjacentes.

La carte révèle également le nombre important des extensions réalisées en infraction.

Légende de la carte :

<i>Gris</i>	<i>constructions autorisées (bâtiments principaux et annexes)</i>
<i>Rouge</i>	<i>constructions non autorisées</i>
<i>Vert clair</i>	<i>surfaces non construites (pleine terre)</i>
<i>Vert foncé</i>	<i>surfaces après démolition de constructions</i>



Caractéristiques des parcelles

Les parcelles de la rue de Brabant présentent une caractéristique commune : la majorité, à quelques exceptions près, a une largeur d'environ 5 mètres.

Par contre leur longueur varie en fonction de leur localisation dans la rue, variant :

- de 15 à 25 mètres pour les parcelles à proximité des angles de rue
- jusqu'à 50 mètres au milieu des tronçons.

Il existe un lien évident entre les formes et dimensions des parcelles et leur occupation :

- Les grandes parcelles ont permis le développement de commerces plus importants (gros, demi-gros ou de type supermarché) qui se sont étendus sur la quasi-totalité de la parcelle.
- Les petites et moyennes parcelles sont plus préservées, occupées par des commerces de proximité dont le fonctionnement ne demande pas de s'étendre par la construction d'annexes.

Plusieurs grandes parcelles comprenaient déjà, à l'origine, des annexes ou bâtiments arrière souvent situés en fond de parcelle.

D'autre part, les parcelles situées dans la partie ouest de la rue de Brabant se trouvent sur une ligne de rupture du relief équivalente à presque un étage. Ce décalage est souvent comblé par un niveau bâti sous le niveau de la rue. Ce qui semble être le sol de ces parcelles est souvent le toit d'un niveau enterré.

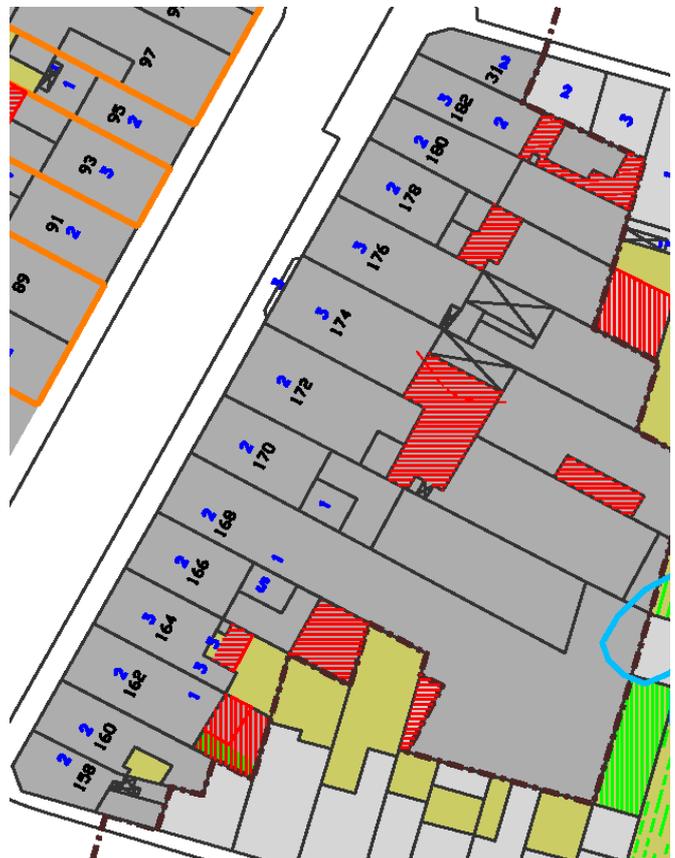
Cas-type d'organisation des parcelles

Exemple n°1

Les espaces de cours et jardins dans ce type d'îlot sont quasi inexistantes.

Les extensions commerciales occupent la totalité de l'espace.

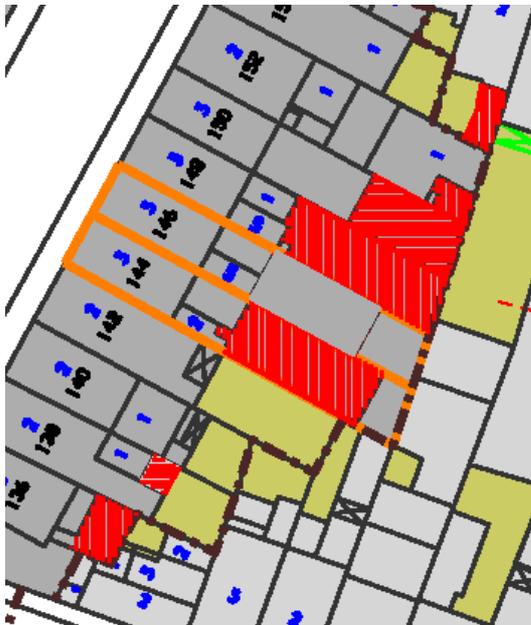
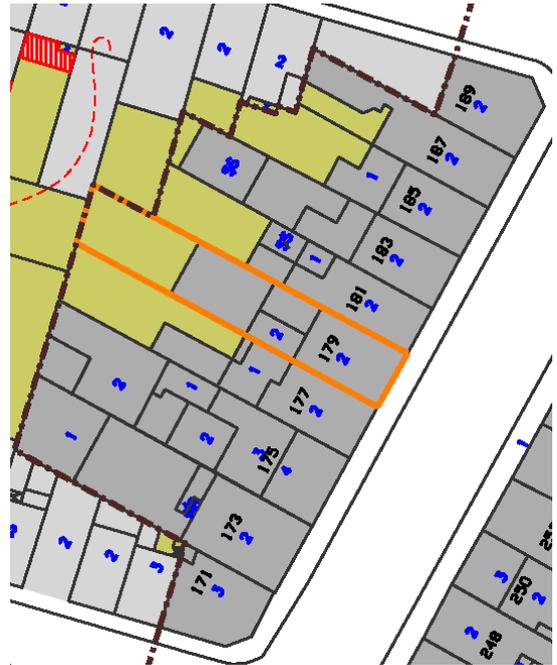
La plupart des couvertures des parcelles ont été autorisées par permis (extensions autorisées représentées en gris, les zones hachurées en rouge matérialisant les constructions sans autorisation).



Exemple n°2

Malgré la construction d'annexes prolongeant les bâtiments principaux sur une partie de la parcelle, cet îlot conserve des espaces non bâtis en zone de cours et jardins

Ces ensembles libres de construction sont dans ce cas contigus, jouxtant également les espaces libres des parcelles des rues avoisinantes.



Exemple n°3

Cet îlot présente encore des espaces de cours et jardins, mais de petites dimensions et enclavés dans le bâti.

Concernant les parties construites, on distingue les constructions réalisées sans autorisation (hachurées en rouge) qui constituent un ensemble central important.

Exemples photographiques



4.2. Le volume bâti

Les bâtiments principaux à rue : gabarits

La rue dans son ensemble présente une grande homogénéité de gabarits accentuée par un style architectural dominant et bien préservé à la rue de Brabant : le style néoclassique.

Par contre, si les gabarits d'origine sont en général respectés du côté de la rue, les façades arrière sont moins cohérentes.

Quelques bâtiments plus élevés résultent principalement de rehausses de bâtiment par ajout d'un étage. Quelques constructions de plus grande hauteur, construites à l'origine comme telles, sont présentes de manière isolée.

- Gabarit général : 3 niveaux - RDC + 2 étages + toiture (à versants)
- Quelques bâtiments de 4 niveaux. Le bâti supérieur à 4 niveaux est exceptionnel.

Séquences horizontales (ensembles)

Les séquences horizontales, caractéristiques du patrimoine néoclassique, sont induites par l'unité de la hauteur des édifices (R+2+T). Cet élément horizontal est accentué par :

- le linéaire des devantures commerciales continues au RDC ;
- les bandeaux et corniches quasi continus sur les différentes séquences ;
- la hauteur relativement égale des bâtiments ;
- la cohérence patrimoniale (cohérence de style) relativement bien préservée.

Quelques séquences homogènes de la rue de Brabant



n°142 à 156, n°117 à 137 et n°252 à 270

La forme des toitures

Les toitures ont de manière générale la forme traditionnelle de toiture à deux pans avec les rives orientées vers la rue. Les pentes avoisinent les 45°. La forme de toiture est en général respectée sur les deux faces des constructions.

Cette forme se répète dans toute la rue et n'a pas subi de grandes modifications. Les exceptions, outre le bâti de plus grande hauteur, sont constituées par les extensions d'un niveau en toiture et les quelques bâtiments plus récents.

Les volumes annexes

La construction d'annexes en cascade est caractéristique des agrandissements en intérieur d'îlot dans les secteurs denses de Bruxelles. Ces extensions successives de type spontané sont très fréquentes à la rue de Brabant, qu'elles aient été aménagées avec ou sans autorisation.



Le volume d'origine de la bâtisse reste souvent lisible sur les étages supérieurs (2^{ème} étage), alors qu'une succession de greffes vient envelopper les étages inférieurs, en général pour permettre l'aménagement d'une pièce supplémentaire dans les logements.

La qualité constructive de ces constructions est très médiocre, sans aucune recherche architecturale ni esthétique.

En outre, d'un point de vue environnemental, les annexes perturbent la compacité du bâti et ne sont la plupart du temps pas réfléchies en terme d'efficacité énergétique (mal isolée, légères, plusieurs faces...).

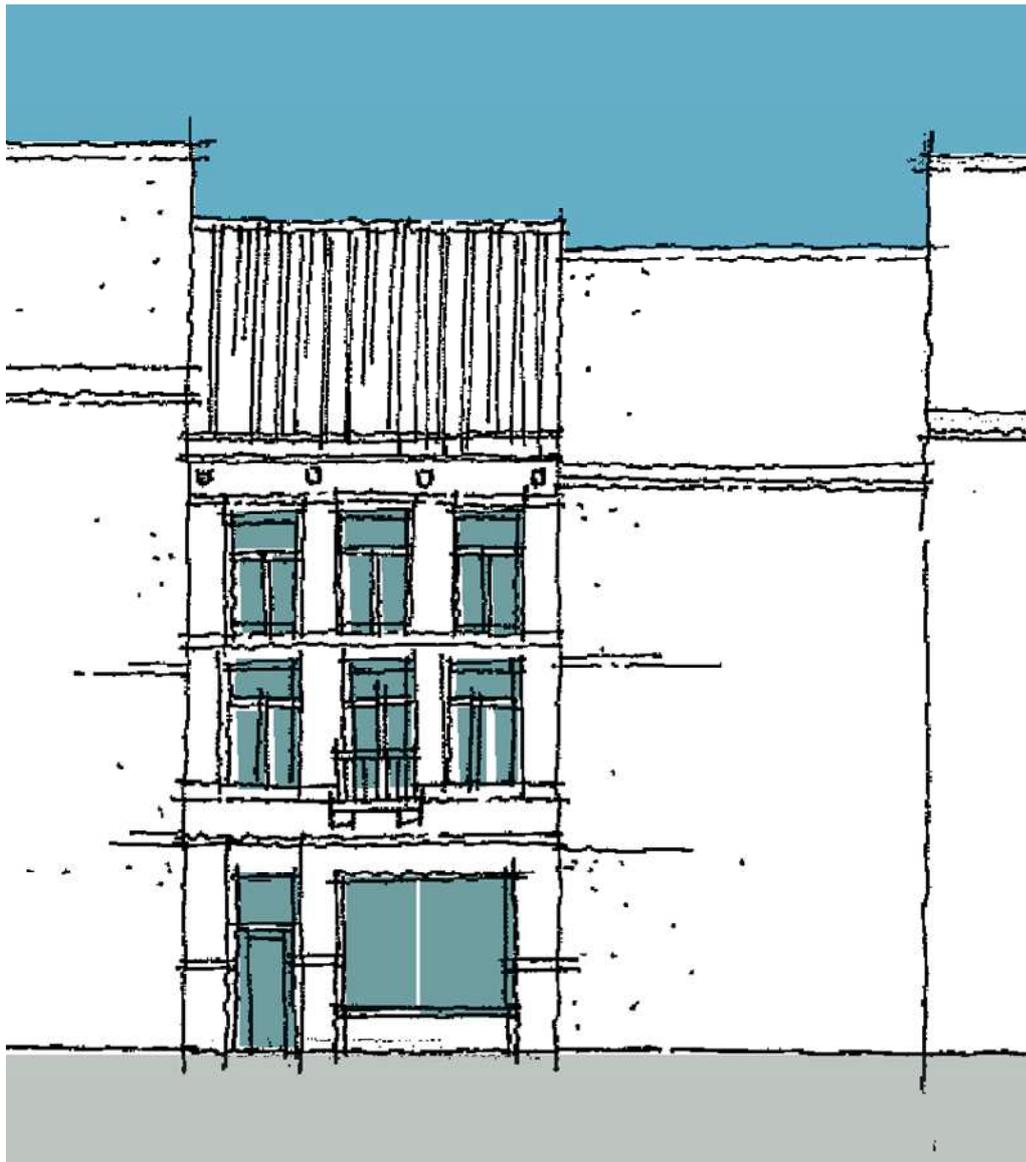
4.3. La façade

La façade est l'interface entre la sphère privée (commerce ou logement) et l'espace de la rue, public : dans une rue commerçante comme la rue de Brabant, elle a souvent subi des transformations successives au niveau des rez-de-chaussée - s'adaptant aux modes et aux exigences commerciales, tandis qu'elle reste beaucoup plus préservée au niveau des étages.

Composition et proportion des façades

Le tronçon de la rue de Brabant reliant la place Saint-Lazare à la place Liedts comprend majoritairement des maisons néoclassiques construites entre 1850 et 1900, présentant donc une composition semblable caractérisée par la symétrie.

Les constructions prises individuellement présentent une structure verticale matérialisée principalement par la disposition et les proportions des baies, ceci contrairement au rythme horizontal que l'on perçoit quand on observe un ensemble de façades (cfr. 1.4.2., schéma des séquences horizontales).



Structure-type

La structure de la façade type est constituée de trois travées verticales matérialisées par la superposition des baies. Les proportions des baies sont verticales. La travée centrale est souvent constituée de portes fenêtres accompagnées d'un balcon.

Les baies et les trumeaux se superposent avec des proportions qui peuvent être différentes suivant les étages.

Les baies caractérisent la façade individualisée, les bandeaux et corniches s'adressent à la rue dans son ensemble.

Les façades sont traditionnellement enduites et blanches. Plusieurs d'entre elles ont été recouvertes de briquettes décoratives, ce qui dénature ce patrimoine, tandis que d'autres ont été peintes en couleur(s).

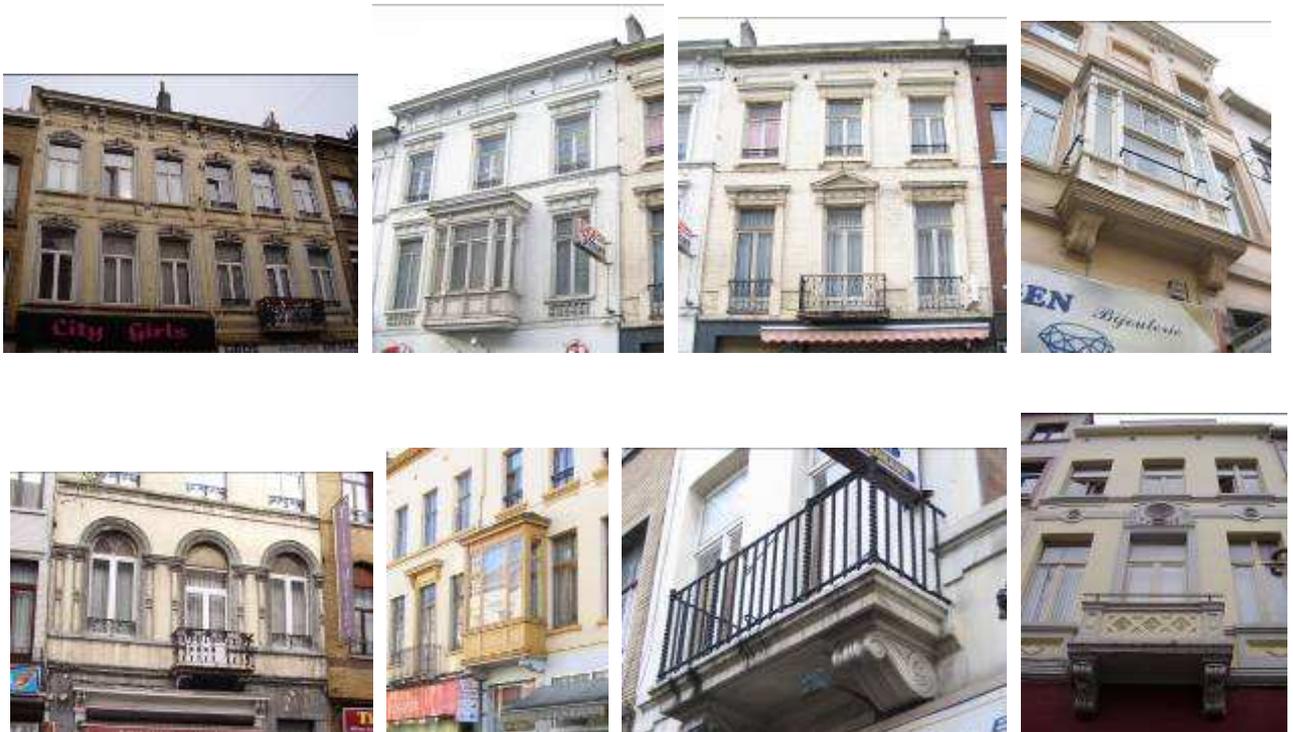
Modénature et éléments de décor

La modénature et les ornements de façade témoignent des différentes époques décoratives du néoclassicisme, s'échelonnant jusqu'à la fin du XIXe siècle. : fenêtres cintrées, encadrements moulurés de baies, corniches travaillées, trous de boulin, balcons² et garde-corps, consoles à volutes, frontons, oriels³ ...

Les seuls éléments ayant quasi-systématiquement été remplacés sont les châssis de fenêtre - souvent remplacés par des châssis bon marché en PVC blanc et parfois sans tenir compte des divisions et proportions d'origine.

Ces transformations ont un impact non négligeable sur l'esthétique de la façade.

Quelques exemples de façades et éléments de décor rue de Brabant



² On retrouve dans la rue de nombreux balcons torsadés en fer forgé, caractéristiques de la 1^{ère} période du néoclassicisme (cfr. photo de détail)

³ Trois exemples d'oriels en boiserie sont représentés, aux n°119, n°194 et 252

Composition et caractéristiques des devantures

Les immeubles de la rue de Brabant ayant conservé leur devanture d'origine ou une devanture ancienne sont très rares.

Même dans ce cas, des aménagements postérieurs en ont souvent altéré la qualité d'ensemble, ayant été « bricolées » (placement d'un nouveau châssis dans une baie qui ne respecte pas ses proportions, petites réparations avec d'autres matériaux, raccords peu harmonieux ...) et/ou le mobilier extérieur en masque la composition.

Quelques devantures anciennes ou présentant des éléments anciens ont été relevées. Si certaines méritent d'être préservées, d'autres ont subi des transformations telles que leur conservation n'a plus beaucoup de sens :

n°137



n°154



n°266



n°146



n°149



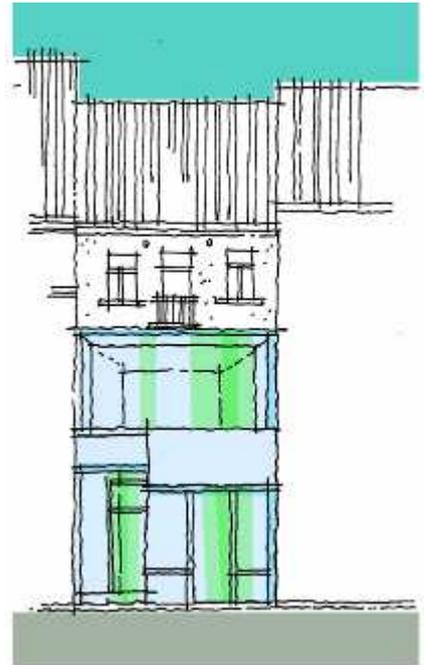
Les devantures « contemporaines » présentent peu de qualité : composition peu recherchée (souvent guidée par l'objectif d'avoir un maximum de surfaces vitrées, plus que par une volonté de s'intégrer à l'immeuble), matériaux de mauvaise qualité, mise en œuvre et finition peu soignées, transformations successives sans recherche d'unité ...

Trois types de transformations sont particulièrement dommageables pour la cohérence de la façade et sont donc à déconseiller :

Exemple n°1
Devantures s'étendant sur
2 niveaux



N°93 (2 commerces différents)



Exemple n°2
Commerce s'étendant sur 2 parcelles

Si le principe de l'extension d'un commerce sur deux parcelles (suppression des murs mitoyens) n'est pas en soi à déconseiller, il est préférable de conserver en façade la lisibilité du parcellaire.



Quelques exemples rue de Brabant : n°87/89, n°97 à 101, n°115/119, n°258/260

Exemple n°3
Rez-de-chaussée « éventrés »

Certaines façades ont « disparu » au niveau du rez-de-chaussée, laissant la place à une ouverture béante permettant soit une plus grande accessibilité au commerce, soit une surface d'exposition des marchandises beaucoup plus importante.

Ces transformations créent une rupture entre la façade du rez et celle des étages – qui donne l'impression de « flotter » sans assise.

Quelques exemples rue de Brabant :



n°200



n°202



n°186

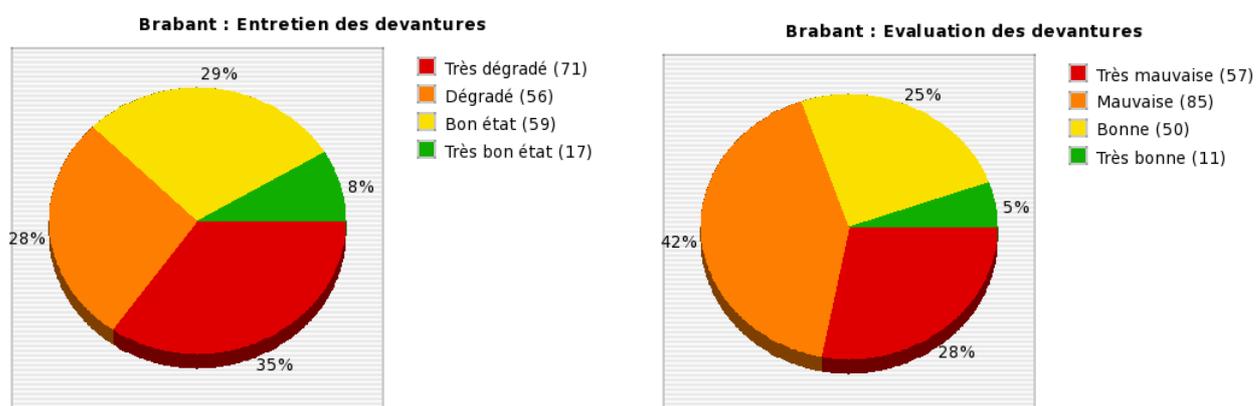
Etat et entretien des façades et devantures

Selon l'étude réalisée par la Cooparch en 2005, le pourcentage de bâtiments dégradés est élevé (38 % pour la rue de Brabant et la place Liedts) ; et cette impression de dégradation est accentuée par le mauvais état des devantures et leurs accessoires, notamment les tentes solaires.

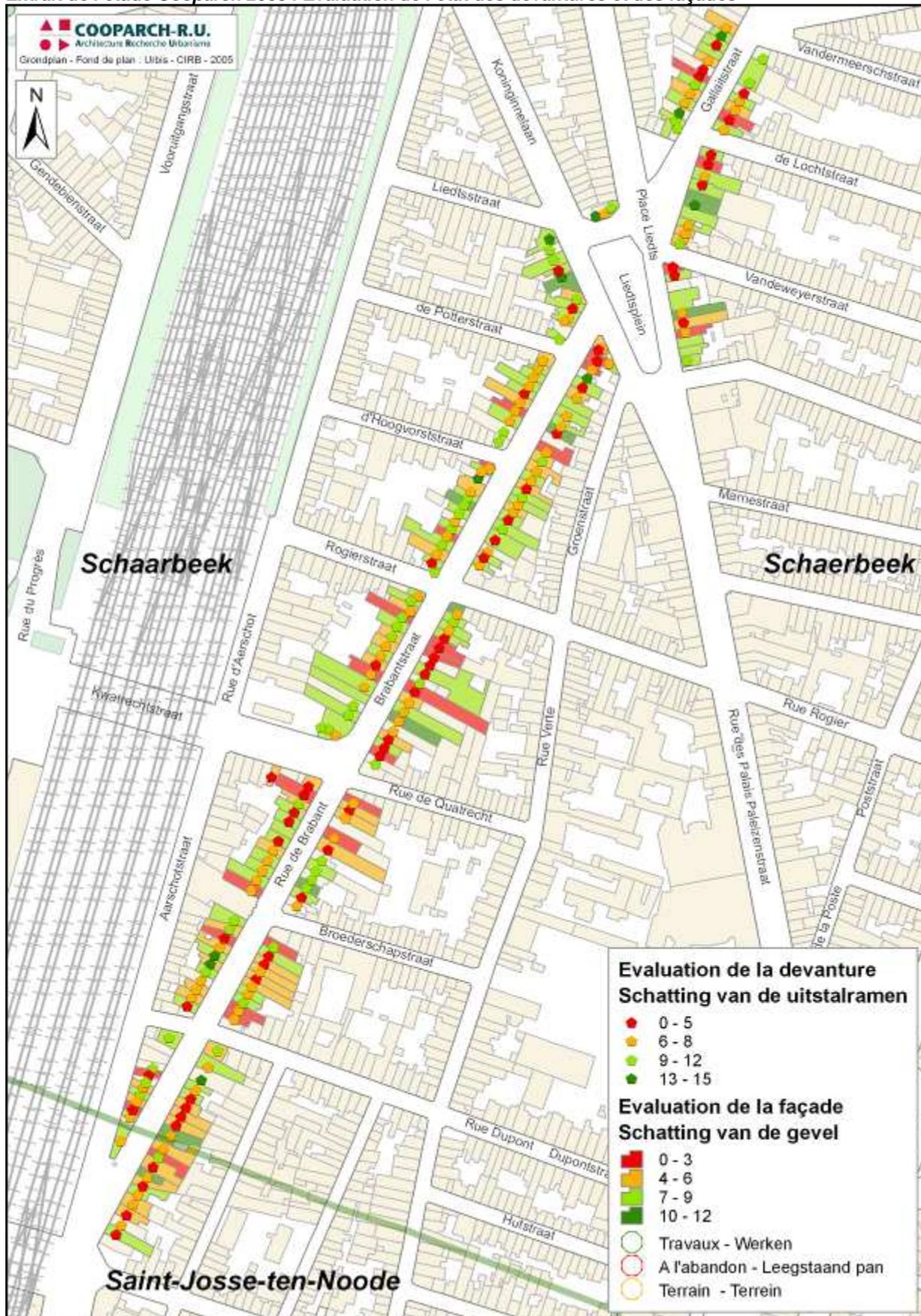
Cependant cette première impression est trompeuse et imputable à un mauvais état d'entretien général, la rue ayant préservé une architecture homogène qui pourrait être remise en valeur sans nécessiter de lourdes interventions.

Concernant les devantures cependant, le constat est plus négatif : l'évaluation globale des devantures (pondération 2 pour l'intégration et les détails et pondération 1 pour l'entretien) montre une situation inquiétante : 70 % sont de mauvaise ou très mauvaise qualité.

Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Evaluation de l'état et de l'entretien des devantures



Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Evaluation de l'état des devantures et des façades



4.4. Bâtiments particuliers

Comme décrit plus haut, le principal intérêt de la rue d'un point de vue patrimonial réside dans l'homogénéité et l'enfilade de façades néoclassiques datant du milieu du XIXe siècle (cfr. 1.4.2. et 1.4.3.) ; certaines parmi celles-ci étant plus remarquables, les éléments de décors étant recherchés et soignés.

D'autres immeubles se démarquent de l'ensemble de la rue soit par leur architecture dénotant du néoclassicisme, soit par leur visibilité en tant qu'immeubles d'angle.

Rue de Brabant n°75A - Eglise Saint-Jean et Nicolas

Seul immeuble de la rue de Brabant classé comme Monument

(Arrêté du 22 février 1984)

1849 – arch. J.P.J. Peeters

Forme une perspective intéressante en descendant de la rue de la Fraternité.



Rue de Brabant n°193 à 205

Ensemble homogène de 4 immeubles de rapport (commerces et appartements).

Ca. 1900

Répétition d'éléments décoratifs, rythme créé par la composition des façades, la chromatique et l'utilisation des matériaux (bandeaux de briques en alternance de couleur, balcons, bossages ...).

A l'angle de la rue de Potier.



Rue de Brabant n°220A

Immeuble de rapport (un commerce et appartement)

Entre-deux-guerres

Façade à composition géométrique, marquée par l'angle arrondi

A l'angle de la rue Rogier, en continuité de deux immeubles de même style, époque et gabarit (R+4).



4.5. Enseignes et dispositifs commerciaux

Le paysage urbain et les façades de la rue sont relativement bien préservés de l'envahissement d'enseignes, de publicités et autres dispositifs commerciaux (tentes solaires, affichage et portemenus...).

Il est d'ailleurs étonnant de constater que certains commerces ne sont pas identifiés, ou ne sont identifiés que par une inscription en lettrages collés sur la vitrine ou une inscription sur la bordure flottante de la tente solaire.

Cet aspect est particulièrement marquant quand on observe la rue tôt le matin, avant l'ouverture des commerces, le placement des présentoirs sur l'espace public et sans le stationnement et la circulation automobile.

Les enseignes parallèles

Les enseignes parallèles sont pour la plupart constituées de panneaux pleins ou de caissons, apposés sur l'allège entre le rez et le 1^{er} étage.

Leur qualité et l'intégration à la façade pourraient être améliorées (certaines enseignes sont trop imposantes / trop hautes, masquant des éléments d'architecture ...).

Elles sont limitées au rez-de-chaussée (à l'exception, notamment, de quelques enseignes placées sur les balcons en masquant la ferronnerie).

Les enseignes perpendiculaires

Les enseignes perpendiculaires sont pour la plupart constituées de caissons - pleins ou en lettrage, lumineux ou non - fixés à la façade par des attaches ; très peu (ou pas) d'enseignes perpendiculaires ont pour modèle les 'banderoles' ou 'drapeaux'.

Ce sont ces enseignes qui se développent le plus souvent sur toute la façade, au niveau des logements (permettant ainsi au commerce d'être vu de loin).

Les tentes solaires

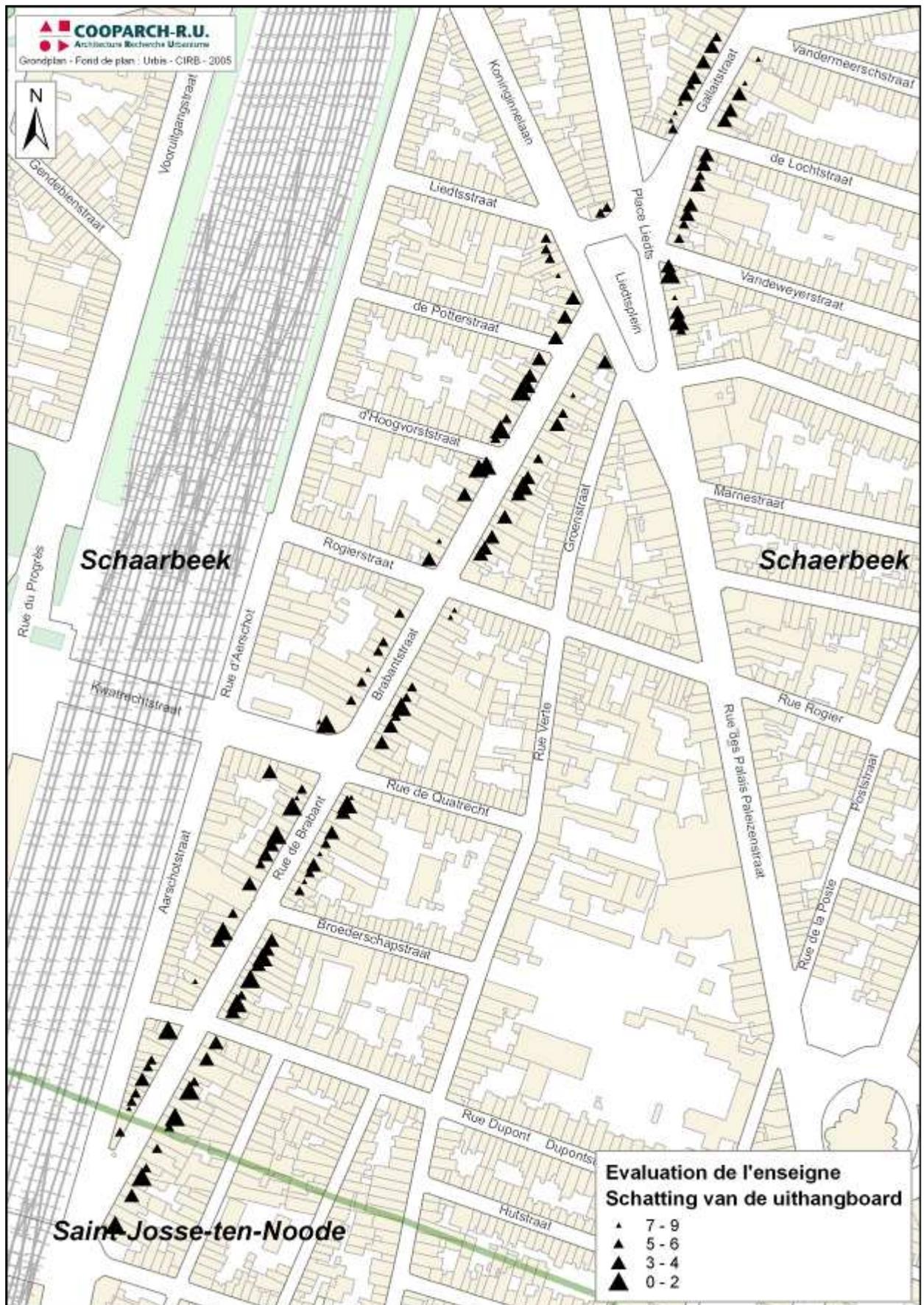
Bon nombre de commerces ont une tente solaire, alors qu'il n'est pas sûr que celles-ci soient justifiées par les conditions d'ensoleillement.

Celles-ci présentent des inconvénients : souvent mal entretenues, elles donnent une apparence négligée et masquent une bonne partie de la devanture commerciale.

Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Evaluation de l'état des devantures et des façades



Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Evaluation du nombre d'enseignes par commerce



4.6. Affectations et accès séparé vers les étages

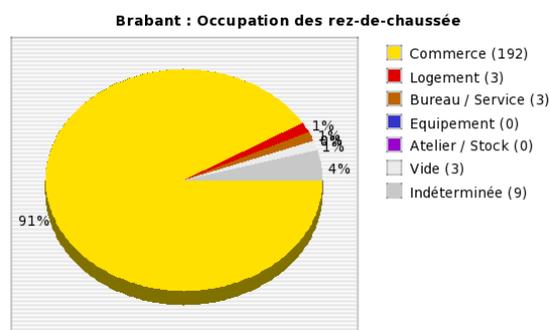
Affectations des rez-de-chaussée

A une exception près, tous les rez-de-chaussée de la rue de Brabant sont occupés par des commerces / horeca, ce qui est d'ailleurs conforme aux PRAS qui situe la rue en liseré de noyau commercial.

La rue de Brabant n'offre pratiquement pas d'équipements et de bureaux (moins de 1 %)

Le vide commercial est très faible, ce qui est un signe de vitalité du noyau.

(cfr. carte, page suivante).

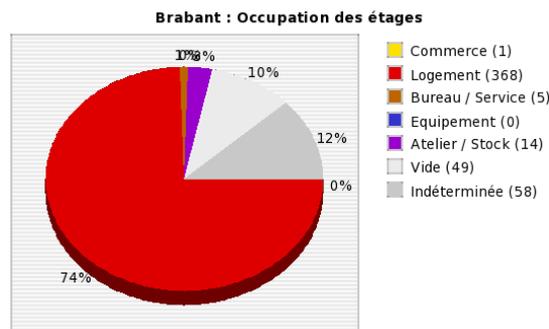


Affectations des étages

Le logement est l'affectation principale dès le 1^{er} étage ; certains commerces se sont étendus aux étages supérieurs - que ce soit en surfaces accessibles au public ou en surfaces destinées au dépôts, mais dans une faible proportion (une quinzaine maximum).

Contrairement à la plupart des quartiers commerçants, le nombre d'étages vides est limité : de 10 % à 20% du linéaire.

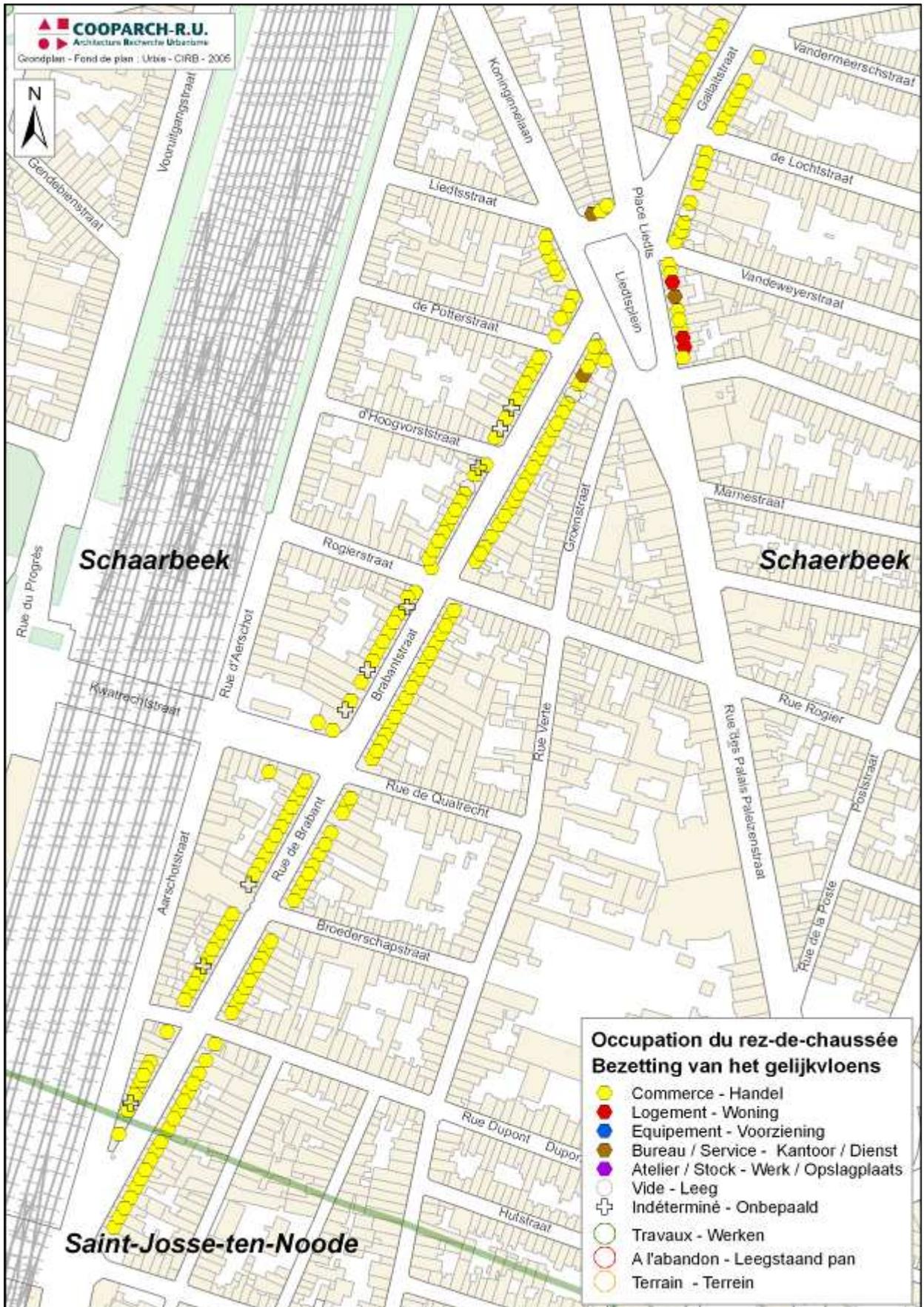
On retrouve parmi eux autant d'étages avec que sans accès.



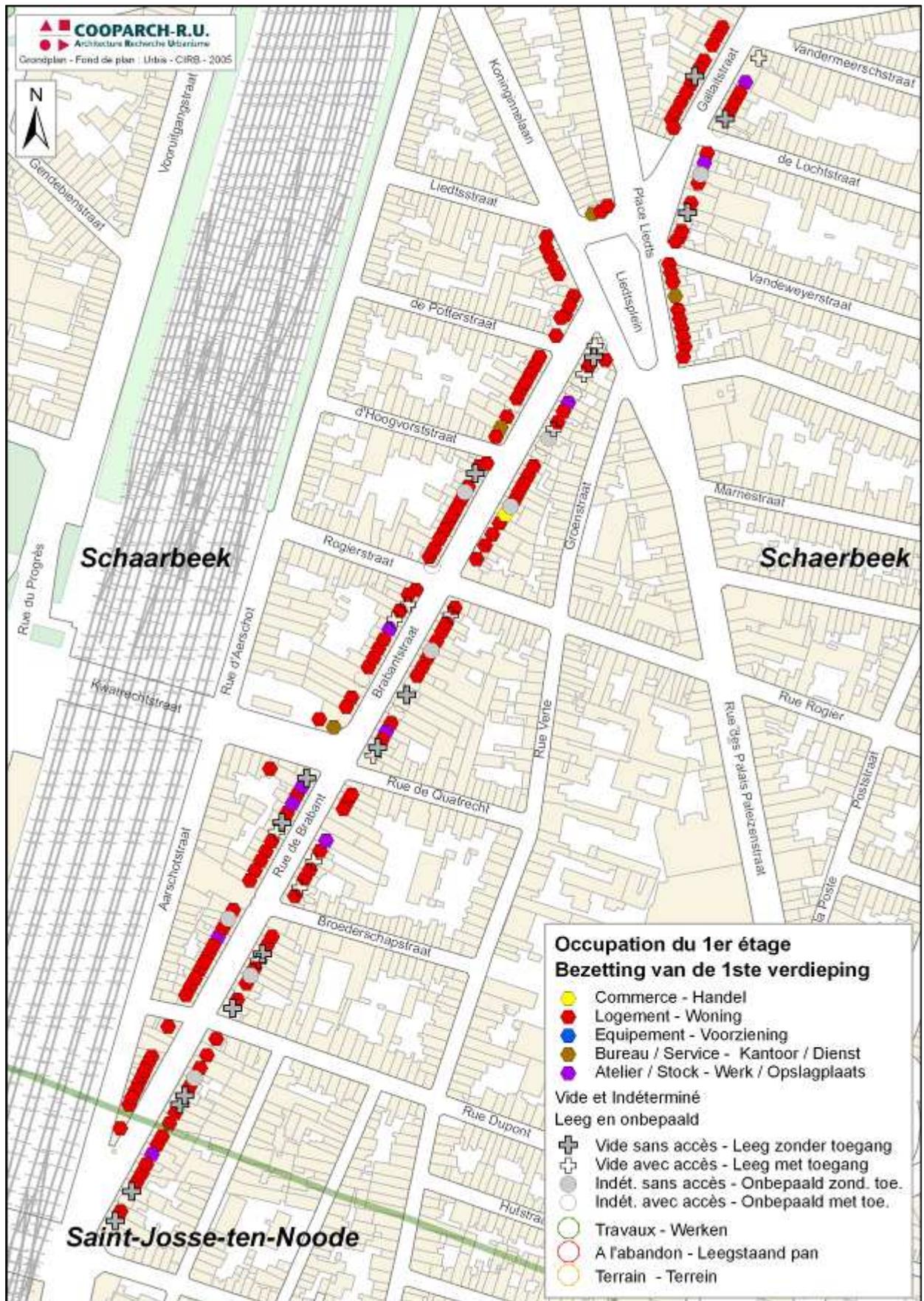
Nombre total de bâtiments	210	
Bâtiments avec minimum 1 niveau vide : par rapport à l'ensemble des bâtiments (210)	35	16,67 %
Nombre de bâtiments avec rez-de-chaussée commercial :	192	
Bâtiments commerciaux sans accès distinct aux étages :	63	32,81 %
Bâtiments commerciaux sans accès distinct aux étages avec 1 étage vide: par rapport aux bâtiments avec rez-de-chaussée commercial. (192) par rapport à l'ensemble des bâtiments commerciaux sans accès (63)	16	8,33 % 25,4 %

Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Evaluation du nombre d'enseignes par commerce

Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Occupation des rez-de-chaussée



Extrait de l'étude Cooparch 2005 : Occupation du 1^{er} étage



Accès séparé vers les étages

Une partie des immeubles de la rue de Brabant a une entrée indépendante du commerce permettant l'accès aux étages. Mais de nombreux aménagements ont limité ou fait disparaître ces accès.

La présence d'un accès aux étages n'est pas dépendante de la largeur de la parcelle, en effet de nombreux aménagements sur des parcelles importantes ou des parcelles double n'ont pas conservé un accès indépendant, d'autre ont rendu l'accès complètement dépendant de l'étage commercial situé au rez-de-chaussée.

Sur la rue de Brabant ont trouve 3 organisations principales :

- le bâtiment avec accès indépendant vers les étages.
- le bâtiment sans accès aux étages ;
- le bâtiment avec un accès aux étages dépendants des commerces du rez-de-chaussée ;

5. L'ANALYSE DES AUTORISATIONS ET DES INFRACTIONS

Une analyse succincte des demandes de permis d'urbanisme sur l'ensemble de la rue de Brabant a été effectuée⁴ (cfr. 1.5.1.) ; cette analyse rapide permet de mettre en évidence les tendances observées dans les demandes de permis d'urbanisme, qui ont été confrontées avec la situation que l'on observe sur le terrain.

Afin d'approfondir cette analyse générale, 18 dossiers de permis d'urbanisme ont été sélectionnés en vue d'examiner et comparer les plans de la situation existante, de la situation projetée et les motivations de délivrance ou de refus (cfr. 1.5.2.). Plusieurs éléments ont guidé le choix des 18 cas d'étude :

- Les dossiers récents ont été privilégiés (introduits après 2000) ;
- Ont aussi été privilégiées les demandes portant sur plusieurs aspects et en particulier sur l'extension commerciale en intérieur d'îlot, problématique principale de la rue ;
- Les dossiers sont répartis uniformément sur toute la rue (diversité des parcelles, des localisations ...).

Enfin, un relevé plus détaillé des 18 adresses sélectionnées a été effectué⁵ sous l'angle des différents thèmes d'étude déterminants pour la rue de Brabant : implantation et couverture de la parcelle, description et état de la façade, y compris de la devanture, état des enseignes et affectations des rez-de-chaussée et des étages (cfr. 1.5.3.).

5.1. Analyse générale des permis d'urbanisme

Entre 1997 et 2007, il y a eu 105 demandes pour 169 immeubles rue de Brabant. depuis 2002, une dizaine de permis sont introduits par an.

Nombre de permis introduits par année (pour 169 immeubles)

2002	2003	2004	2005	2006	2007
9	5	12	14	12	7

Par ailleurs, le nombre de demandes de permis refusées (29 depuis 1995) est assez élevé par rapport au nombre de permis accordés sur la même période (76 => +/- 25%).

Objets des demandes

(Cfr. infra, listing des demandes)

Les demandes de permis portent pour la plupart sur l'**extension commerciale en intérieur d'îlot** avec pour corollaires la **couverture des cours et jardins** et la construction ou rehausse d'annexes :

⁴ Données : listing général du Département Urbanisme de la commune – actualisé en octobre 2007.

⁵ Méthodologie : relevé depuis l'espace public, analyse de photos aériennes, visite d'intérieurs d'îlots en présence de l'administration communale

- 35 demandes portent sur l'ensemble de l'immeuble (intérieur d'îlot, façade, affectations), dont 26 d'entre elles portent notamment sur la couverture de la cour – totale ou partielle ;
- 46 demandes portent uniquement sur la couverture de la cour – totale ou partielle, sur 1, 2 ou 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et même 2^e étage !) ;
- Seules 8 demandes portent uniquement sur la transformation de la vitrine ;
- Seules 8 demandes portent uniquement sur un changement d'affectation ou de destination, et visent principalement l'installation d'horeca à la place d'un commerce (snack - ce qui semble être une tendance générale en région bruxelloise) ;
- Concernant l'affectation logement : bien que plusieurs demandes (14) portent notamment sur le (ré)aménagement de logements - modification de la répartition ou réaffectation de logements vides, il faut signaler qu'un nombre important de demande vise à supprimer du logement en faveur du commerce – extension du commerce ou création de dépôts.

Conclusion

L'extension des commerces, qui induit la couverture totale ou partielle des intérieurs d'îlot, est la demande principale des commerçants de la rue ; d'autre part, les demandes portent dans certains cas sur la construction de plusieurs niveaux, ce qui réduit l'espace disponible de pleine terre par parcelle, porte atteinte à la qualité générale des intérieurs d'îlot et aux conditions d'habitabilité des logements.

Par ailleurs, une rapide comparaison entre l'observation de terrain et les demandes de permis permet de constater qu'on bon nombre de **travaux sont faits en infraction**.

Les demandes de permis introduites sont elles-mêmes dans bien des cas des régularisations de travaux faits en infraction, que l'on « découvre » dans le cadre de l'instruction de la demande.

Les transformations de devantures notamment, ont été pour la plupart réalisées sans permis, ce qui démontre que les commerçants ne sont pas sensibilisés aux actes et travaux nécessitant une demande.

Charte d'urbanisme rue de Brabant à Schaerbeek - Analyse des demandes de permis d'urbanisme

LEGENDE - Objets des demandes:

Demands portant sur plusieurs aspects: intérieur d'îlot, modification façade, affectation, rehausse
Demands portant sur la couverture de l'intérieur d'îlot (totale ou partielle, sur 1 ou plusieurs niveaux)
Demands portant principalement sur la façade (vitrine, enseigne) et/ou la toiture
Demands portant principalement sur la modification du parcellaire (regroupement / division commerces)
Demands portant sur un changement d'affectation / de destination
Demands sans objet avec la présente étude

adresse	date entrée	requérant	architecte	date notification	décision	description
rues de Brabant/Allard/Dupont/ Fraternité	14-avr-03	Commune de Schaerbeek	GILUCO		A	Réaménager voiries, trottoirs et carrefours
rue Verte, Chaumière, Quatrecht ... CQ Brabant-Verte	17-nov-05	S.P.F. Mobilité & Transports				intensification des travaux de voirie dans des contrats de quartiers dont "Brabant-Verte"
rue de Brabant 47	9-oct-07	Hacikerimoglu S.	Giannaros S.			
rue de Brabant 49-53	23-nov-95	EURO CASH TRADING S.A.	Boubaker M.	4-oct-96	A	Aménager dépôt dans 4 logements et obturer un aéra
rue de Brabant 57	14-juil-03	Kilic Veysel	ARCHIgrape	16-févr-04	A	Démolir 2 annexes, couvrir cour 0 (35m²) et modifier vitrine
rue de Brabant 63	23-juin-97	Huseyin Gok	Fellemans J.	15-sept-97	A	Reconstruire annexe -1 et 0 (extension commerce)
rue de Brabant 67	24-mai-04	LE BIENVENU	Azzouzi M.	16-juin-05	A	Couvrir cour 0
rue de Brabant 67	26-nov-99	LE BIENVENU	Azzouzi M.	26-oct-00	R	Couvrir cour 0 et étendre restaurant +1
rue de Brabant 67	5-oct-95	Molek - Tgadoun		12-févr-96	R	Etablir snack-restaurant 0
rue de Brabant 73	15-mars-07	Stitou A.	Imnadine N.E.			
rue de Brabant 73	4-mai-05	Stitou Abdeslam	MédineA	5-mars-07	R	Construire annexes 0, +1, +2, +3, affecter +1, +2, +3 (logements) en dépôt et modifier façade avant
rue de Brabant 75	28-févr-05	Mokhtari Mustapha	MédineA	7-sept-05	A	Couvrir cour 0 (extension commerciale)
rue de Brabant 77	21-mai-04	Bicer Arif	At. d'Arch. MédinA	24-févr-05	A	Changer utilisation commerce et couvrir cour 0
rue de brabant 77	19-juil-06	TÜYOGLU S.P.R.L.	Jacobs S.	12-févr-07	A	Modifier vitrine commerciale, placer enseigne et tente solaire et créer soupirail en trottoir
rue de Brabant 81	24-oct-02	Hacikerimoglu	Giannaros S.	5-mai-03	A	Construire annexe 0 (extension commerciale)
rue de Brabant 83	11-janv-02	Hacikerimoglu Kazim	Lassouli A.	29-août-02	A	Transformer façade avant 0, agrandir le commerce et installer 1 enseigne
rue de Brabant 87-89	22-janv-96	Akhilal A.	Giannaros S.	26-févr-97	A	Transformer commerces 0 et logements aux étages
rue de Brabant 87-89	25-juil-05	Akhilal Abdelaziz	MédineA	15-juin-07	R	Réaménager 2 commerces, couvrir totalement parcelles, construire annexes +1, +2, modifier toiture AB (n°89) et modifier vitrines
rue de Brabant 91	29-mars-04	Ahrika Mohamed	MédinA	10-déc-04	A	Couvrir cour 0 (130 m²), transformer façade avant 0 et réaménager 3 logements
rue de Brabant 93	20-févr-97	Boubker Mostapha	Fierens F.		-	Transformer vitrine
rue de Brabant 93	13-nov-97	Boubker Mostapha	Benkirane M.	18-août-98	A	Construire annexe 0 et installer salon de consommation (56 m²)
rue de Brabant 93	19-juin-03	Boubker Mostapha	Laassal A.	5-août-03	A	Installer commerce 0 et +1, modifier vitrine et baies en façade arrière
rue de Brabant 95	8-oct-04	HAM AND C° S.P.R.L.	Azzouzi M.	16-juin-05	A	Démolir et construire annexe -1 et 0
rue de Brabant 95	23-déc-99	HAM AND C° S.P.R.L.	Azzouzi M.	11-avr-00	A	Démolir annexe -1 et construire annexe -1 et 0
rue de Brabant 97-101	26-mars-02	MEUBLES SAFKAN S.A. c/o M. Elamri	Lassouli A.	5-août-03	A	Diviser commerce 0 en 4 entités, réaménager 8 logements, créer patio +2 et +3
rue de Brabant 107	23-janv-06	MEDIA TRADING S.A.	Taub I.	22-sept-06	A	Etendre snack 0 et +1 en lieu et place logement

rue de Brabant 111	31-oct-96	MEDIA TRADING N.V.	Durez G.	26-juin-97	A	Transformer 0 pour réunir 3 commerces
rue de Brabant 113	27-juin-96	MAROTEX	Boubaker M.	28-janv-97	A	Construire étage sur annexe arrière-bâtiment
rue de Brabant 115	11-avr-00	MEDIA TRADING S.A.	Van Hecke P.	17-oct-00	A	Etendre commerce 0 et installer dépôt +1 AB, couvrir cour -1 et 0 (7 m ²) et transformer vitrine
rue de Brabant 115	24-juin-05	HST - MEDIA TRADING S.P.R.L.	Lassouli & Calascibetta			création d'une véranda en extension de l'arrière bâtiment et la construction d'une mezzanine dans le bâtiment arrière
rue de Brabant 117-119	2-avr-99	EURO SHOE UNIE N.V.		14-juil-99	A	Transformer vitrine et intérieur 0 et placer 4 enseignes
rue de Brabant 118	2-juil-96	Aouad Mustapha	Giannavros S.	24-févr-97	R	Couvrir parcelle et installer un dépôt +0.5 (13 m ²)
rue de Brabant 120-122	24-juin-05	ORIENT-TRADING IMPORT-EXPORT S.P.R.L.	Bouzahzah M.	4-janv-06	R	Couvrir parcelle et créer 2 entités commerciales 0
rue de Brabant 120-122	21-juin-06	ORIENT-TRADING IMPORT-EXPORT S.P.R.L.	Bouzahzah M.	31-janv-07	A	Construire annexes 0 et créer 2 entités commerciales 0
rue de Brabant 121	6-avr-06	Ahdach I.	BUREAU DEMCO			Extension d'un commerce
rue de Brabant 121	6-juin-96	Lanxner B.	Devos F.	5-déc-96	A	Construire annexe et démolir arrière-bâtiment
rue de Brabant 123	16-juin-06	Mahdar M.	BUREAU DEMCO		-	Etendre commerce -1, 0 avec construction cage escalier secours en fond de parcelle, aménager 2 logements aux étages et construire annexe +2
rue de Brabant 125	24-mai-06	BENJELLOUN A.	DEMCO	4-mai-07	R	Etendre commerce -1, 0, affecter +1 (logement) en bureau, construire annexes -1, 0, +1, escalier secour fond parcelle avec rehausse murs mitoyens
rue de Brabant 125	26-avr-04	Benjelloun Abdennasser	Laassal Adil	2-juin-05	A	Démolir annexe 0 et +0,5, construire annexe 0, +1 et +2, installer +2 logements et modifier vitrine
rue de Brabant 126	7-mai-02	Dedeken Jacques	Khayati T.	3-oct-02	A	Transformer vitrine 0
rue de Brabant 128	3-sept-04	MOBISTAR S.A.			A	Etendre station relais GSM en toiture +6 (+3 antennes)
rue de Brabant 128	25-juil-01	MOBISTAR S.A.			-	Etendre station relais GSM en toiture +6 (+3 antennes)
rue de Brabant 128	2-févr-99	Bouabid Lahoucine	Philipperon T.	30-août-99	A	Installer un logement au lieu de 7 studios
rue de Brabant 128	2-juin-97	MOBISTAR S.A.			A	Installer station relais GSM en toiture
rue de Brabant 128	13-juin-97	LE FOYER SCHAEERBEEKOIS	Pepin-Philipperon		A	Transformer 32 studios en 9 appartements
rue de Brabant 129	25-janv-00	Tassi Mohamed	Benkirane M.	28-juin-00	A	Démolir et construire annexe 0
rue de Brabant 131	23-mai-05	Ahriga M'hand	Khayati T.	6-juil-06	R	Construire annexe -1 et 0
rue de Brabant 133	1-févr-07	Yildirim U.	Taub I.	31-août-07	R	Couvrir cour et jardin -1 et 0, aménager studio enregistrement, construire annexe +4, fermer terrasse, ajouter +2 logements, modifier vitrine
rue de Brabant 133	23-janv-06	Yildirim U.	Taub I.		-	Modifier vitrine, placer enseigne et construire annexe
rue de Brabant 137	1-déc-94	Yildirim Yasar	Cauchie L.	20-mars-97	A	Construire une lucarne en toiture
rue de Brabant 141	1-févr-02	Yaramis Sakir	Charlier Ph.	22-mars-02	A	Modifier répartition 2 surfaces commerciales
rue de Brabant 141	17-oct-00	Yaramis Sakir	Charlier Ph.	15-mai-01	A	Démolir AB et auvent, construire extension rue Rogier et installer enseigne
rue de Brabant 143	21-nov-96	Huseyin G.	Azzouzi M.	18-août-97	R	Surhausser toiture façade arrière et étendre annexe +3
rue de Brabant 144	26-mars-04	Pervez Chaudry	Lassouli & Calascibetta	30-janv-06	R	Couvrir totalement parcelle et modifier vitrine
rue de Brabant 144	23-nov-99	Chaudry Pervez	Durez G.	31-août-00	A + R	Démolir AB, à l'excl. couverture cour 0 et affectation +1 et +2 au stockage
rue de Brabant 146	7-févr-00	BAZAR ABE c/o M. Bouhmaidi	Durez G.	22-nov-00	R	Démolir AB et construire annexe 0
rue de Brabant 146	27-mai-05	BAZAR ABE	Azzouzi M.	21-déc-05	A	Etendre commerce (+60 m ²) et couvrir totalement cour

Demands portant sur plusieurs aspects: intérieur d'îlot, modification façade, affectation, rehausse
Demands portant sur la couverture de l'intérieur d'îlot (totale ou partielle, sur 1 ou plusieurs niveaux)
Demands portant principalement sur la façade (vitrine, enseigne) et/ou la toiture
Demands portant principalement sur la modification du parcellaire (regroupement / division commerces)
Demands portant sur un changement d'affectation / de destination
Demands sans objet avec la présente étude

rue de Brabant 147	12-janv-96	Kara Ahmet	Cauchie L.	4-juil-96	A	Transformer vitrine du magasin
rue de Brabant 148	30-juil-98	El Hamli Ahmed & Nehri Lyazid	Azzouzi M.	9-févr-99	R	Installer commerce (165 m ²) et couvrir cour (85 m ²)
rue de Brabant 148	30-avr-99	El Hamli Ahmed & Nehri Lyazid	Azzouzi M.	6-mars-00	A + R	Construire annexe +0.5 et +1.5, à l'exclusion extension 0
rue de Brabant 148	29-mars-01	Mohan Jotwani	Stavros G.	13-déc-01	A	Couvrir cour 0 (86 m ²) et installer terrasse accessible +1
rue de Brabant 149	18-mai-07	Simsek D.	Cauchie L.			
rue de Brabant 150	24-févr-97	Babber	Beylmakers G.	22-avr-98	A + R	Couverture cour (35 m ²), à l'excl. transformation étages en dépôt
rue de Brabant 156	2-juin-04	COIN DU NORD S.P.R.L.		20-oct-04	A	Installer pizzeria 0
rue de Brabant 156	2-août-06	M. et Mme Bicer	El Bouzakhi M.	26-sept-06	A	Ajouter +2 logements
rue de Brabant 159	16-nov-05	Zaïd A.	Boubaker M.	24-juil-06	A	Construction annexe -1, 0 et supprimer 1 logement +1 pour étendre commerce existant
rue de Brabant 161-163	26-avr-04	Muharem Daggaran	Laassal Adil	20-juin-05	A	Construire annexe -1 et 0 et transformer vitrine
rue de Brabant 166	27-juin-96	El Amri	ARCADE	29-janv-97	A	Démolir et reconstruire annexe 0
rue de Brabant 168	27-avr-01	El Amri Mohand	Khayati T.	5-sept-01	A	Créer accès distinct pour logement étage
rue de Brabant 168	4-juin-03	El Hamri Hohand	Khayati Tahar	28-févr-07	R	Construire annexe, lucarne et ajouter +4 logements
rue de Brabant 168	7-déc-99	El Amri Mohand	Quevy P.	15-sept-00	R	Installer 13 commerce 0 et 4 logements +1 et +2 et construire annexe +1 et +2
rue de Brabant 170	13-oct-98	El Amri Mohammadi	Cauchie L.	15-mars-99	A	Construire annexe 0, affecter logement en commerce et transformer façade à rue
rue de Brabant 173	3-janv-01	El Kalai Mohamed	Azzouzi M.	3-août-01	A	Installer 4 logements +1 et +2, transformer façade et vitrine et placer enseignes
rue de Brabant 173	24-mai-96	Hosseini		14-févr-97	A	Installer cabinet dentaire (50m ²)
rue de Brabant 174	25-sept-98	Bekaoui Abdelkader			-	Réaffecter AB en logement
rue de Brabant 174	2-déc-97	Bekaoui - Tajmout	Photiadis K.	22-avr-98	R	Installer 11 logements (ex-bureau) et dépôt (48m ²) et couvrir cour (12m ²)
rue de Brabant 175	2-mai-96	Denizli	Cogge W.	29-janv-97	A + R	Rehausser annexes +1 et +2, à l'excl. annexe +4 et couverture cour 0
rue de Brabant 176	11-juin-98	Hamdaoui Mohamed Ben Mohamed	Benkirane M.	11-août-99	A	Couvrir cour (6 m ²) et étendre commerce +1 arrière-bâtiment
rue de Brabant 176	22-janv-01	Hamdaoui Mohamed Ben Mohamed		2-sept-02	A	Installer salon de thé (60 m ²)
rue de Brabant 176	6-juin-96	Hamdaoui Mohamed Ben Mohamed	Doan Minh-Son	9-oct-96	A	Installer commerce 0 (85m ² - parfumerie)
rue de Brabant 178	8-févr-05	Turkmen Osman	Boubaker M.	6-sept-05	A	Rehausser toiture AB
rue de Brabant 179	22-janv-96	Turkoz	De Guchteneëre M.	18-août-97	A	Construire annexe -1, à l'excl. annexe 0
rue de Brabant 179	30-mars-98	UMUT S.C. - M. Turkoz	De Guchteneëre M.	13-août-98	A	Construire annexe 0
rue de Brabant 179	9-avr-99	UMUT S.C. - M. Turkoz	De Guchteneëre M.	7-juil-99	A	Construire annexe +1 et +2
rue de Brabant 180	14-juil-95	Tok Pinar	Cauchie L.	5-mars-96	R	Construire annexe +3
rue de Brabant 180	13-nov-98	EUROBRABANT S.P.R.L.	Azzouzi M.	8-juil-99	A	Couvrir cour (13 m ²) et modifier façade à rue
rue de Brabant 181	6-févr-01	Yuce Murat		10-juil-02	A	Installer snack-friterie 0 et modifier vitrine
rue de Brabant 184	14-janv-00	BELMAM S.P.R.L.	Azzouzi M.	3-août-01	A	Installer snack 0 et +1
rue de Brabant 185	21-déc-05	Serpil T.	Laasal A.	24-août-06	R	Construire annexe 0 et -1
rue de Brabant 185	6-oct-06	Turk S.	Laasal A.			construction d'annexes au rez-de-chaussée et au sous-sol

Demandes portant sur plusieurs aspects: intérieur d'îlot, modification façade, affectation, rehausse
 Demandes portant sur la couverture de l'intérieur d'îlot (totale ou partielle, sur 1 ou plusieurs niveaux)
 Demandes portant principalement sur la façade (vitrine, enseigne) et/ou la toiture
 Demandes portant principalement sur la modification du parcellaire (regroupement / division commerces)
 Demandes portant sur un changement d'affectation / de destination
 Demandes sans objet avec la présente étude

rue de Brabant 188-192	26-juin-06	Oulad Jiali Mohamed	Benkirane M.	24-mai-07	R	Couvrir cours du n°188 et 192 avec démolition murs intérieurs à l'arrière entre n° 188-190-192 pour créer extension magasin n° 192, étendre commerce n°192 +1
rue de Brabant 188-192	13-avr-00	Oulad Jilali Mohamed	Benkirane M.	6-déc-00	A + R	Couvrir cour 0 (n° 190), à l'excl. couverture cours 0 (n° 188 & 192)
rue de Brabant 200	4-mai-01	Bulduk Vedat	Cauchie L.	22-janv-02	A	Construire annexe 0, transformer vitrine 0 et abattre un arbre
rue de Brabant 200	27-juin-05	Bulduk Vedat - Ariturk Birgul	Pieters Ch.			construction d'annexes au rez-de-chaussée en extension d'un commerce et au 1er étage en extension d'une habitation unifamiliale
rue de Brabant 206	12-nov-03	AMRI & FILS S.C.	Azzouzi M.			
rue de Brabant 206	26-avr-02	AMRI & FILS S.C.	Azzouzi M.	3-févr-03	A	Construire annexe 0 et étendre commerce 0 AB
rue de Brabant 208	20-nov-95	MOHATEX S.P.R.L.	Durez G.	5-mars-96	R	Transformer vitrine
rue de Brabant 210	15-avr-99	Dahmane Mohammed	Khayati T.	19-juil-00	A	Couvrir cour (40 m²) 0
rue de Brabant 212		Kara Mehmet		16-janv-97	R	Construire annexe 0
rue de Brabant 212	23-déc-02	EURO GIGA S.P.R.L. c/o M. Ahriga Mohamed	Khayati T.	26-juil-07	R	Modifier vitrine et couvrir cour complètement
rue de Brabant 214	14-janv-00	U.S.I. B.V.B.A.	Azzouzi M.	21-août-00	A	Construire annexe 0 (38 m²) et transformer façade avant
rue de Brabant 222	21-déc-05	Cildir-Turk C.	Laasal A.	5-mars-07	A	Couvrir jardin en extension du commerce et construire annexe+1 (+2 non!)
rue de Brabant 222	31-déc-04	Cildir Ceylan	Cauchie L.	6-oct-05	A	Construire annexe 0 (12,5 m²)
rue de Brabant 226	24-janv-00	SOCIMPEX S.P.R.L.	Khayati T.	8-janv-01	A +R	Couvrir cour 0 et fermer terrasses +2 et +3, à l'excl. couverture cour +1
rue de Brabant 228	1-juil-96	El Hajiaji	Jakout P.			Construire annexe +1
rue de Brabant 228	13-juil-05	GEST-IMMO S.A.	Chakroun B.	17-févr-06	R	Aménager 9 logements dans bâtiment avant et arrière
rue de Brabant 228	24-févr-06	GEST-IMMO S.A.	Chakroun B.	18-oct-06	A	Aménager 4 logements, réaménager commerce, construire annexe +1 et nouvelle cage escalier
rue de Brabant 230	14-janv-04	Elbazi Ahmed		22-sept-05	A	Transformer vitrine et installer nouvelle enseigne
rue de Brabant 232	21-mars-01	GEST-IMMO S.A.	Boubaker M.	4-sept-01	A	Etendre commerce -1 et +1 et effectuer travaux d'excavation
rue de Brabant 238	27-nov-06	Erkan Y.	Laassal A.			transformation de la vitrine
rue de Brabant 242	4-avr-07	Keskiner A.	Pierman R.			
rue de Brabant 242	24-févr-97	Keskines Ahmet	Cauchie L.	8-août-97	A	Couvrir cour entre arrière+bâtiment et bâtiment principal pour commerce
rue de Brabant 254-256	6-juil-01	Ergen Numan	De Guchteneëre M.	22-mars-02	A	Démolir annexe -1 et 0, construire annexe 0 (commerciale) et remettre en état façade avant
rue de Brabant 254-256	20-août-02	Ergen Numan	De Guchteneëre M.	19-févr-03	A	Construire annexe +1
rue de Brabant 262	19-nov-02	EUROCRETA	Giannaros S.	5-août-03	A	Couvrir entièrement parcelle, rehausser +2 bâtiment rue Verte (parking 0 #3, 1 logement)
rue de Brabant 268 et rue Verte 245	26-mars-07	Durmaz A. - Donmez A.	Micic G.			
rue de Brabant 270	29-oct-04	Ez-Zaki Abele	Marchand Ph.	8-sept-05	A	Couvrir cour 0 et installer +1 logement

Demands portant sur plusieurs aspects: intérieur d'îlot, modification façade, affectation, rehausse
Demands portant sur la couverture de l'intérieur d'îlot (totale ou partielle, sur 1 ou plusieurs niveaux)
Demands portant principalement sur la façade (vitrine, enseigne) et/ou la toiture
Demands portant principalement sur la modification du parcellaire (regroupement / division commerces)
Demands portant sur un changement d'affectation / de destination
Demands sans objet avec la présente étude

5.2. Analyse de 18 cas d'étude

L'analyse comparative porte sur 18 dossiers de permis :

- 8 permis délivrés (avec ou sans conditions)
- 7 permis refusés
- 3 permis en cours

Les demandes de permis portent pour la plupart sur la couverture des cours, l'extension commerciale et la construction ou rehausse d'annexe, et sur des modifications de façades et devantures.

La plupart des permis sont des demandes de régularisation de travaux faits en infraction.

Sélection de permis délivrés

N75

Permis introduit en 2005, délivré en 2005

Demande :

Couverture totale de la cour (+/- 24m²) au rez-de-chaussée

Accordée moyennant toiture verte



N93

Permis introduit en 2003, délivré en 2003

Demande : modification de la vitrine et des baies en façade arrière, changement de destination d'un atelier et d'utilisation d'un commerce

Accordée à condition de rendre l'accès au logement distinct du commerce

NB 1 : les étages sont vides et ne disposent pas d'accès séparé (condition non réalisée)

NB 2 : le 2^e commerce (dans l'entrée cochère + 1^{er} étage) était déjà installé en 2003



N°97/101

Permis introduit en 2002, délivré en 2003

Demande : division d'un commerce en 4 entités, réaménagement de 4 logements, création d'un patio +2 et +3

NB : non réalisé (un même commerce, logements vides, 1^{er} étage du n°97 aveugle)



N°146

Permis introduit en 2005, délivré en 2005

Demande : **régularisation**, couverture totale de la parcelle sur 1 niveau + partielle au 1^{er} étage

Accordée, moyennant toiture verte

NB : la demande avait été refusée en 2000 pour préserver la surface de jardin (n°144, 146 et 148)



N°179

3 permis introduits en 1996, 1998 et 1999, délivrés en 1997, 1998, 1999

Demandes : **régularisations**, construction d'annexes -1, annexe rez et annexe +1 +2

En 1997, accordée au niveau du sous-sol, à l'exclusion du rez, en 1998 annexe 0 accordée, en 1999 annexes +1 +2 accordées



N°200

Permis introduit en 2001, délivré en 2002

Demande : construction d'une annexe au rez, transformation de la vitrine et abattage d'un arbre

Accordée

NB : il semble que la devanture, « éventrée », n'ai pas été autorisée



N222

Permis introduit en 2005, délivré en 2007

Demande : **régularisation**, couverture totale de la parcelle et construction d'une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages (logement)

Accordée à l'exclusion de l'annexe au 2^{ème} étage, et **moyennant toiture verte**

NB : un permis avait été délivré en 2005 pour la construction d'une annexe de +/- 12,5m² au rez



N228

Permis introduit en 2006, délivré en 2006

Demande : aménagement de 4 logements, réaménagement du commerce (885m²), **régularisation** d'une annexe +1, démolition partielle (création d'une cour)

Accordée, moyennant toiture verte

NB : un permis de 2005 avait été refusé (aménagement de 9 logements)



Sélection de permis refusés

N73

Permis introduit en 2005, refusé en 2007

Demande : **régularisation**, reconstruction d'un immeuble après incendie

Couverture totale de la parcelle, changement d'affectation de logement en dépôt, modification de la façade

Avis favorable sous conditions (pas d'annexe au 1^{er} étage)

Refus, pas de plans modificatifs respectant les conditions



N87/89

Permis introduit en 2005, refusé en 2007

Demande : Réaménagement (réunion) de 2 commerces, modification de devantures, couverture totale des parcelles entre bâtiment avant et arrière au rez et +1, construction d'une annexe au 2^{ème} étage

Avis favorable sous conditions (pas d'annexe au 1^{er} étage) et **moyennant toiture verte**

Refus, pas de plans modificatifs respectant les conditions



N°123

Permis introduit en 2006, non poursuivi

Demande : **régularisation**, couverture totale de la parcelle sur 2 niveaux (rez + sous-sol) et construction d'une annexe au 1^{er} étage

Avis défavorable : suppression surface perméable, densification, rehausse mitoyens,

Demande retirée



N°125

Permis introduit en 2006, refusé en 2007

Demande : Couverture totale de la parcelle sur 3 niveaux (rez + sous-sol + 1^{er}), changements d'affectation du 1^{er} étage de logement en bureau

Avis défavorable : suppression surface perméable, rehausse mitoyens, densification, 0.12 PRAS



N°144

Permis introduit en 2004, refusé en 2006

Demande : **régularisation**, couverture totale de la parcelle, modification vitrine, suppression de l'escalier d'accès aux étages + stockage

Avis défavorable : suppression surface perméable, suppression des logements

Refus, demande de remise des lieux en pristin état



N°188-190-192

Permis introduit en 2006, refusé en 2007

Demande : **régularisation**, couverture des cours, démolitions des murs intérieurs, extension du commerce au 1^{er}

Avis défavorable : stabilité des immeubles, suppression logements, suppression surface perméable, suppression de l'accès séparé

Refus, demande de remise des lieux en pristin état



N212

Permis introduit en 2002, refusé en 2007

Demande : **régularisation**, couverture totale de la cour (52m²), modification de la vitrine

Avis favorable sous conditions (toiture verte, améliorer l'accès aux logements, vitrine dans le plan de l'alignement)

Refus, pas de plans modificatifs respectant les conditions



Sélection de permis en cours

N°115

Permis introduit en 2007, dossier incomplet

Demande : construction d'une annexe au 1^{er} étage reliant les bâtiments avant et arrière, rehausse de l'immeuble principal, modification de la façade et de la toiture, placement d'un escalator

NB : permis de 2000 autorisant la couverture totale de la parcelle au rez



N°121

Permis introduit en 2006, non délivré

Demande : Couverture totale de la parcelle sur 3 niveaux (rez + sous-sol + 1^{er}), construction d'une annexe au 2^e, modification de la façade, placement d'un escalator, aménagement de 2 logements

Avis défavorable (favorable pour l'annexe au 2^e et pour 2 logements)



N238

Permis introduit en 2006, non délivré

Demande : Couverture totale de la parcelle, modifications de la devanture, construction d'annexes à l'entresol, 1^{er} et 2^e étage, aménagement d'un 3^e logement

Avis favorable sous conditions (lucarne, toiture verte)



5.3. Relevés de terrain

Au minimum 13 des 18 immeubles sélectionnés sont en infraction, principalement concernant la couverture de la parcelle et/ou des transformations effectuées à la façade.

Le nombre de parcelles entièrement couvertes est d'ailleurs impressionnant (mais non révélateur de l'ensemble de la rue, l'échantillonnage ayant pour objectif d'analyser plus spécifiquement ces permis).

L'état des façades de ces 18 immeubles est en général moyen à bon (une façade en très mauvais état) ; par contre la qualité des devantures moyenne à mauvaise, la plupart étant issues de transformations successives, « bricolées » avec des matériaux de mauvaise qualité et ne présentant pas une composition structurée et cohérente (notamment avec la façade des étages).

La qualité (y compris nombre et localisation) des enseignes de ces 18 immeubles ne présente pas la problématique principale bien que celle-ci est assez standard et pourrait être améliorée.

Concernant l'affectation des étages, 9 des 18 immeubles ont des étages vides, ce qui est beaucoup par rapport à la situation de l'ensemble de la rue.

Tableau récapitulatif : pages suivantes

Analyse des permis d'urbanisme et de la situation de terrain : Tableau récapitulatif

n°	PERMIS D'URBANISME		SITUATION DE TERRAIN (actualisation août 2008)								
	Délivré / refusé		1) Volume bâti et rapport à la parcelle		2) Façade			3) Enseignes	4) Affectations		
			Implantation	Gabarit	Description générale	Etat de la façade	Qualité de la devanture		Rez	Etages	Accès séparé
73	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+3+T	Reconstruite (après incendie) Briques rouges	Bon état	Bon	Pas d'enseigne	commerce vêtements	dépôt	existant
75	Délivré (2005)		Parcelle entièrement couverte	R+3+T	Néoclassique Enduite, blanche Fenêtres moulurées	Bon état	Mauvais (transform. successives "bricolées")	1 parallèle Limitée au rez	commerce vêtements	logement	existant
87/89	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte 1 commerce sur 2 parcelles	R+2+T	Néoclassiques Enduites, blanches Balcons	Moyen garde-corps disparu	Mauvais (non respect du rythme parcellaire, matériaux sans qualité ...)	2 parallèles (1 grand caisson avec saillie) Limitées au rez	commerce "bazar"	vides	existant
93	Délivré (2003)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+3+T	Néoclassique Enduite, blanche Balcon, corniche	Bon état	Moyen	2 parallèles 2 perpendiculaires Rez + 1er étage	commerces vêtements téléphonie	vides	non (supprimé)
97/101	Délivré (2003) Non réalisé	permis non réalisé	Parcelle entièrement couverte 1 commerce sur plusieurs parcelles	R+3+TR +2+T	Néoclassique Enduites, blanche n°97: fenêtres moulurées n°101: nouveau revêtement à motifs	Bon état	n°97: mauvais (1er étage aveugle) n°101: moyen (masquées par les présents)	1 parallèle 1 perpendiculaire rez + 1er étage	Commerce grossiste cuir & textile	vides	non
115	En cours		Parcelle entièrement couverte Annexe en fond de parcelle	R+2+T	Néoclassique Enduite, peinte en jaune	Bon état	Moyen (composition et trumeau subsistent)	3 parallèles rez + 1er étage	commerce alimentation générale	logement	existant mais inaccessible (présents)
121	En cours		Parcelle en partie couverte Annexe en fond de parcelle	R+2+T	Néoclassique Enduite, blanche Balcon, fenêtres moulurées (fronton)	Moyen (sale)	Bon	1 perpendiculaire 1er étage	commerce fermé (travaux?)	vides	existant
123	Refusé (2006)	Infraction	Parcelle entièrement couverte Annexe en fond de parcelle	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes rouges	Moyen	Moyen	Pas d'enseigne	commerce "bazar"	logement	existant
125	Refusé (2007)		Parcelle en partie couverte	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes grises	Moyen	Moyen	1 parallèle 1 perpendiculaire rez + 1er étage	commerce téléphonie	logement	existant
144	Refusé (2006)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+2+T	Néoclassique Enduite, blanche Fenêtres cintrées, balcon	Bon état	Mauvais ("éventré")	plusieurs parallèles limitées au rez	commerce électro	vides	non

n°	PERMIS D'URBANISME		SITUATION DE TERRAIN (actualisation août 2008)								
			1) Volume bâti et rapport à la parcelle		2) Façade			3) Enseignes	4) Affectations		
			Implantation	Gabarit	Description générale	Etat de la façade	Qualité de la devanture		Rez	Etages	Accès séparé
146	Délivré (2005)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+2+T	Néoclassique Enduite, blanche Balcon	Moyen	Moyen (parties de devanture ancienne subsistent, "bricolée")	1 parallèle Limitée au rez	commerce "bazar"	vides	existant
179	Délivré (1999)		Parcelle en partie couverte	R+2+T	Néoclassique Enduite, blanche	Bon état	Mauvais (transform. successives "bricolées", masquées par les présentoirs)	Pas d'enseigne	commerce fermé	logement	existant
188	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+2+T	Néoclassique Enduite, blanche	Très mauvais	Moyen	Pas d'enseigne	commerce tissus	vides	non
190	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes rouges	Moyen	Moyen (parties de devanture ancienne subsistent, "bricolée")	1 parallèle Limitée au rez	commerce textile	vides	non
192	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+3+T	Néoclassique Transformée, cimentée	Moyen (sale)	Moyen	Pas d'enseigne	commerce tissus	logement	existant
200	Délivré (2002)	Infraction	Parcelle en partie couverte	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes grises	Moyen	Mauvais ("éventré")	1 parallèle Limitée au rez	commerce textile	logement	existant
212	Refusé (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte		Néoclassique Enduite, peinte en rose Fenêtres moulurées, balcon	Bon état	Mauvais (ancienne devanture carrelée transformée, "éventrée")	Pas d'enseigne	commerce "bazar"	logement	existant (+ garage?)
222	Délivré (2007)	Infraction	Parcelle entièrement couverte	R+3+T	Néoclassique Enduite, peinte en rose	Moyen	Mauvais (transform. successives "bricolées", dégradée)	Pas d'enseigne	commerce "bazar"	logement	existant mais inaccessible (présentoirs)
228	Délivré (2006)		Parcelle en partie couverte	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes grises	Moyen	Mauvais (transformations successives, dégradées, mauvaises proportions)	1 parallèle 1 perpendiculaire rez + 1er-2e étages	commerce cosmétique	logement	existant mais inaccessible (présentoirs)
238	En cours		Parcelle entièrement couverte	R+2+T	Néoclassique Couverte de briquettes grises	Moyen	Bon	1 parallèle Limitée au rez	commerce textile	logement	existant

6. LES TOITURES VERTES : EVALUATION

6.1. Les toitures vertes rue de Brabant

Entre 2002 et 2006, 15 permis d'urbanisme demandant la construction d'annexes en intérieur d'îlot ont été délivrés moyennant la condition de réaliser une toiture verte (toiture recouverte de végétation), en vue de compenser la perte de jardin et de surface de pleine terre.

Rue de Brabant n°57, n°67, n°75, n°81, n°87/89, n°91, n°95, n°125, n°131, n°146, n°161/163, n°178, n°206, n°222, n°228.

Il faut mentionner qu'il s'agit également d'une volonté régionale, puisque depuis 2006 le règlement régional d'urbanisme impose l'aménagement de toitures vertes pour les toitures plates de plus de 100 m².

Cependant, combien de toitures vertes ont été effectivement réalisées ?

A notre connaissance, aucune ou très peu ; ceci mériterait une vérification par le service compétent de la commune, de même qu'une analyse des raisons pour lesquelles les toitures vertes n'ont pas été réalisées (Manque de moyens financiers ? Manque d'informations techniques ? Problèmes structurels ? Absence de contrôle ?...).

Dans d'autres cas, d'autres conditions supplémentaires ont été imposées en vue d'assurer la qualité végétale des intérieurs d'îlot :

- Planter un arbre à haute tige dans la partie subsistante du jardin (n°206).
- Assurer une meilleure relation entre le commerce et la zone de jardin, de manière notamment à garantir son entretien (n°125).
- Prévoir un système de stockage des eaux pluviales (citerne d'eau de pluie, n°57).

6.2. Toitures vertes : données techniques⁶

Les toitures vertes peuvent être de deux types :

Les toitures extensives / toitures végétalisées : sont composées d'une végétation sommaire - plantes grasses et mousses de type « sébum », ne nécessitant qu'une couche de substrat de faible épaisseur (+/- 4 à 17 cm). Elles ne sont pas accessibles ;

Les toitures intensives / toitures-jardins : sont véritablement aménagées en espace vert auquel on peut accéder (terrasses, sentiers, ...), la végétation se compose d'herbe avec plantes, fleurs, arbustes, etc. Elles nécessitent la mise en œuvre d'une épaisse couche de terre (> 25 cm).

Outre le fait qu'elles améliorent les qualités esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, les toitures vertes présentent plusieurs avantages :

⁶ Sur base des informations du centre urbain et de Bruxelles Environnement

- Isolation thermique et acoustique

Une toiture verte permet de réguler naturellement la température et de réguler l'humidité d'un bâtiment ; elle augmente l'inertie thermique du bâtiment et peut améliorer son isolation en cas de surchauffe. Dès lors, les toitures vertes permettent de revoir le choix de l'installation d'un climatiseur coûteux et grand consommateur d'énergie.

Quant au confort acoustique, la loi de masse joue un rôle crucial dans l'isolement aux bruits provenant de l'extérieur.

- Gestion de l'eau

Autre avantage, les toitures vertes constituent un stock régulateur d'eau de pluie sur le toit, ce qui permet, lors de fortes pluies par exemple, de diminuer substantiellement (jusqu'à 50 %) les quantités d'eaux pluviales rejetées chaque année dans les systèmes d'égouttage.

De plus, pour peu que l'on ait recours à une citerne d'eau de pluie, les eaux de pluie rejetées sont susceptibles d'être réutilisées, et elles peuvent même être rendue potables via un filtre de charbon actif.

- Biodiversité

La variété de la végétation qui peut être plantée sur les toitures intensives est très large : gazon, plantes basses mais aussi arbustes et arbres (types utilisés : feuillus, plantes grimpantes, conifères, plantes en touffes ou à bulbes, fleurs d'été, plantes herbacées).

Même les toitures extensives permettent d'accueillir un choix de plantes qui contribuent à enrichir la biodiversité en ville : lichens et algues, les mousses, les plantes succulentes, les plantes herbacées, les plantes aromatiques.

Cette diversité apporte un milieu favorable à la faune, principalement les insectes pollinisateurs et les oiseaux.

- Qualité de l'air

Les toitures vertes améliorent la qualité de l'air en absorbant les poussières urbaines.

Caractéristiques, avantages et inconvénients : résumé

	TOITURE INTENSIVE	TOITURE EXTENSIVE
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Grande diversité de plantes et biodiversité - Bonnes propriétés isolantes - Accessible et permet des fonctions variées - Efficacité énergétique et rétention des eaux pluviales - Grande durée de vie de la membrane d'étanchéité 	<ul style="list-style-type: none"> - Léger - Faible entretien et durable - Pas d'expertise technique importante - Peu onéreux - S'intègre bien à des travaux de rénovation
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - Grande charge sur le toit - Nécessite des systèmes d'irrigation et de drainage - Grands coûts d'entretien - Expertise technique importante 	<ul style="list-style-type: none"> - Rétention des eaux moindre - Choix de plantes plus restreint - Rarement accessible - Pas très attrayant en hiver

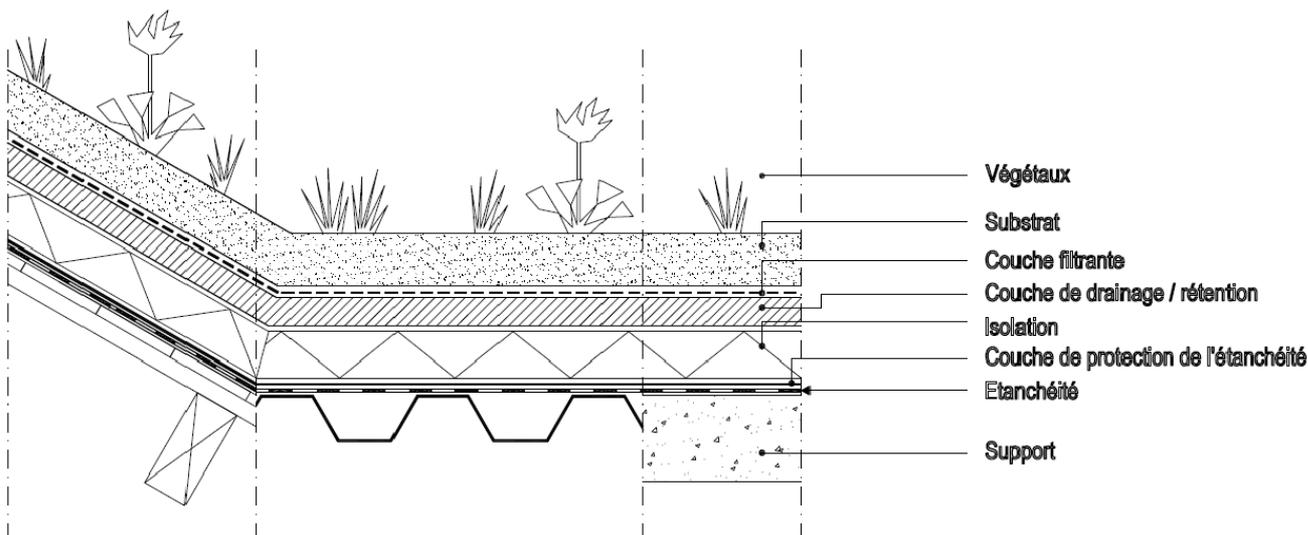
Quelques conditions techniques de mise en œuvre

Les toitures vertes extensives peuvent être aménagées sur tout type de bâtiment (béton, acier ou bois), pourvu que la dalle portante supporte une surcharge au m². Pour les toitures vertes intensives, la surcharge de la structure portante devra être calculée et devra être sans doute renforcée.

L'étanchéité de la toiture devra être vérifiée, de même que l'isolation. D'autre part, il est recommandé de construire des terrasses avec une pente de 2 % afin de favoriser l'écoulement des eaux.

Les conseils d'un architecte et d'un entrepreneur d'étanchéité seront indispensables, afin d'évaluer la qualité de l'étanchéité et vérifier que le bâtiment soit capable de supporter le poids du système choisi.

Composition (Exemple pour toiture inversée)



Source : toitures végétales document IBGE

CRITERES DE CHOIX	TOITURE VERTE EXTENSIVE	TOITURE VERTE INTENSIVE
Pour construction neuve	oui	oui
Pour rénovation	oui	plus difficile
Support	Toit plat ou incliné (Jusqu'à 35° - tapis pré-cultivé)	Toit plat
Structure portante	normale	renforcée
Etanchéité résistant aux racines	préférable	indispensable
Epaisseur	4 – 17 cm	> 25 cm
Hauteur des végétaux	5 – 35 cm	> 50 cm
Impact sur le cycle de l'eau	appréciable	important
Impact sur la qualité de l'air	appréciable	important
Isolation acoustique	moyenne	performante
Mise en oeuvre	simple	plus complexe
Surcoût (incluant le renforcement de la structure portante)	16-32% selon la superficie pour nouvelle construction (Source: IEB)	40% pour nouvelle construction (Source: IEB)
Longévité de la toiture	prolongée	prolongée
Entretien	quasi nul	régulier
Amendement	non	selon les végétaux
Coûts de gestion	quasi nuls	selon les végétaux
Gain d'isolation thermique et d'énergie	non négligeable	appréciable

Source : toitures végétales document IBGE

6.3. Aides financières pour la création d'une toiture verte

Il existe des primes 'énergie' en région de Bruxelles-Capitale :

- Pour la toiture verte extensive : 7,5€/m² de surface isolée avec un minimum de 10m² et un maximum de 100m² par logement.
- Pour la toiture verte intensive : 15€/m² de surface isolée avec un minimum de 10m² et un maximum de 100m² par logement.

Les conditions techniques à respecter sont :

→ Le toit doit être isolé et le coefficient de résistance thermique $R \geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ → La pente de la toiture doit être de maximum 30°

→ Les composants de la toiture verte : une couche d'étanchéité, une membrane résistant à la poussée des racines (si l'étanchéité ne résiste pas aux racines), un matelas drainant, une couche de rétention d'eau, une couche filtrante, une couche de substrat, un filet d'ancrage si nécessaire, la végétation.

→ Une toiture verte intensive doit avoir une épaisseur de 20 à 40cm et un poids de 250 à 600kg/m²

→ Une toiture verte extensive doit avoir une épaisseur de 4 à 12 cm et un poids de 10 à 120kg/m²

→ Le demandeur de la prime porte la responsabilité de s'assurer que la structure portante est capable de supporter la surcharge et s'engage au bon entretien de la toiture.

Certaines communes octroient une prime pour la toiture verte (Evere, Anderlecht).

7. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Dans le cadre des problématiques traitées par la charte :

- Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) est d'application, principalement pour ce qui concerne les caractéristiques des constructions et de leurs abords (titre 1 - profondeur, gabarit ...) et les enseignes et publicités (titre 6 – non analysé dans le cadre de la présente étude).
- Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) est d'application, principalement pour ce qui concerne les affectations possibles au rez-de-chaussée et aux étages.
- Le Plan régional de développement (PRD), document d'orientation à valeur non réglementaire, donne des lignes de conduite concernant la protection du logement et les qualités végétales des intérieurs d'îlots.
- Le Code Civil est d'application pour ce qui concerne la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines.

7.1. Le RRU

Profondeur des constructions

Le RRU vise à préserver la qualité des intérieurs d'îlots en prévoyant au titre 1 une limitation des constructions au $\frac{3}{4}$ (75%) de la parcelle. Par contre, le RRU ne fait pas de distinction en fonction des parcelles occupées par l'habitation, le commerce, l'entreprise ou le bureau, fonctions qui ont des besoins différents en terme d'espace.

NB : il est possible, moyennant motivation, de déroger à cette prescription

*Article 4. § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la **profondeur maximale hors-sol de la construction** réunit les conditions suivantes :*

*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ **de la profondeur du terrain** mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;*

2°a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

Végétalisation et perméabilité des zones de cours et jardins

Le RRU souhaite favoriser les qualités végétales des intérieurs d'îlot, en imposant (titre 1) d'une part une surface perméable (50% de la zone, soit un minimum 12,5% de la parcelle – cfr. art. 4), d'autre part l'aménagement de toitures vertes, mais uniquement sur les toits plats d'une certaine importance (> 100m²).

Article 12. L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. [...]

Article 13. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.

Accès séparé vers les étages

Le RRU entend privilégier l'occupation des étages en logement en imposant le maintien ou la recréation des accès séparés.

Cet article ne s'applique pas aux façades d'une largeur < 6m ; or, la plupart des façades de la rue de Brabant varient entre 5m et 6m.

Article 9. L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.

7.2. Le PRAS

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) est d'application pour ce qui concerne les affectations possibles au rez-de-chaussée et aux étages.

- La totalité des immeubles de la rue de Brabant est située en **liseré de noyau commercial** ;
- Les numéros pairs sont situés en **zone d'habitation** ;
- Les numéros impairs sont situés en **zone d'habitation** ou en **zone mixte** ;
- Quelques immeubles à proximité de la place Liedts sont en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement).



- **Prescriptions générales**

Le PRAS prévoit le principe de l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'îlots, mais celui-ci se limite à une intention sans valeur contraignante.

En outre, en liseré de noyau commercial, le PRAS favorise même l'extension des commerces sur la parcelle, puisqu'il prévoit la possibilité de supprimer du logement et d'étendre un commerce existant sur l'ensemble de l'immeuble.

0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

[...]

7° permettre la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ;

[...]

Liseré de noyau commercial

En liseré de noyau commercial, les superficies affectées au commerce peuvent être autorisées jusqu'à 2500m², ce qui est tout à fait inadapté au bâti des quartiers commerçants anciens de la Région bruxelloise (et notamment la rue de Brabant) : ce surface autorisable dépasse largement les potentialités moyennes du bâti traditionnel.

La seule restriction est la nécessité d'assurer la continuité du logement (sans autre précision contraignante).

En liseré de noyau commercial [...], les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

[...]

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Seuls quelques immeubles de la rue de Brabant à proximité de la place Liedts sont concernés ; en outre, à défaut de PPAS, de RCU et d'immeubles classés / zone de protection, c'est à la commission de concertation d'évaluer et motiver les conditions particulières qui peuvent être imposées pour la mise en valeur de l'esthétique des façades.

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par PPAS, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

7.3. Le PRD

Le PRD a indiqué la rue de Brabant, en tant que quartier densément bâti de première couronne, en périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts ; il précise notamment que :

La Région favorisera des opérations visant la promotion des plantations en façade, des toitures vertes et de la mise en valeur des intérieurs d'îlot [...]. Encouragement à la réalisation de plantations en pleine terre, et sous réserve des contraintes patrimoniales ou esthétiques particulières, encouragement au verdoisement de murs et de toitures.

Par ailleurs, la rue de Brabant est reprise en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

7.4. Le Code Civil

Le Code civil s'applique notamment en cas d'aménagement de terrasses ou de création de baies et prévoit, dans le cas des vues obliques, le respect d'une distance minimale de 0,60m par rapport aux limites de parcelles, et dans le cas des vues droites le respect d'une distance minimale de 1,90 m.

Article 678. On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

Article 679. On ne peut avoir de vues par côté ou oblique sur le même héritage s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680. La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.