

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEUSE :**

LIEU : Rue de Brabant, 47 & Rue d'Aerschot, 22
OBJET : sur une parcelle traversante (commerce [snack] et logement), régulariser la couverture de cour au 1^{er} étage et la modification de l'aspect architectural des façades à rue, transformer les devantures commerciales

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation et en liseré de noyau commercial
AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE : -

REACTIONS : -

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle traversante (commerce [snack] et logement),
 - régulariser :
 - la couverture de cour au 1^{er} étage côté rue d'Aerschot,
 - la modification de l'aspect architectural des façades à rue (côté rue de Brabant : remplacement du parement et linteaux d'origine ; côté rue d'Aerschot : remplacement des châssis du 1^{er} étage par du PVC) ;
 - transformer les devantures commerciales (modification des baies pour placer des vitrines à portes coulissantes et pose d'un enduit gris mat) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il dès lors est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation du 6 janvier 1882 en vue « d'agrandir une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 juin 1950 en vue de « transformer la façade principale » ;
5. Vu le permis de bâtir du 2 octobre 1990 visant à « établir une friterie au rez-de-chaussée en lieu et place d'un snack » ;
6. Vu la mise en demeure du 16 juin 2022 portant sur la construction d'une annexe de +/- 10 m² au 1^{er} étage et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
9. Considérant que la cour présente du côté de la rue d'Aerschot est intégrée dans le volume bâti et agrandi la surface allouée au snack ; que ce gabarit est similaire à celui de la parcelle gauche et ne crée pas de désagrément ;
10. Considérant que les châssis au 1^{er} étage côté rue d'Aerschot sont en PVC au lieu d'être en bois ;
11. Considérant qu'une simplification des encadrements de fenêtres a été effectuée au fil du temps ; que ceux-ci, bien que moins qualitatifs, ne dénaturent pas le caractère initial de la bâtisse ;
12. Considérant qu'il en va de même pour les nouvelles briques de ton jaune/ocre sur la façade côté rue de Brabant ;
13. Considérant que la demande prévoit de transformer les devantures commerciales afin de les moderniser et de faciliter les accès au commerce ;
14. Considérant que les baies sont modifiées pour intégrer de nouvelles vitrines munies de portes coulissantes en partie centrale ;
15. Considérant que les façades du commerce sont également revêtues d'un enduit gris mat mais qu'il y a lieu de privilégier une teinte claire qui correspond aux codes stylistiques d'origine ;

16. Considérant que les vitrines s'intègrent à l'esthétique du bâtiment et le cadre bâti général du quartier ; qu'elles offrent un meilleur confort pour l'accès de la clientèle ;
17. Considérant toutefois que la demande ne profite pas de la refonte des façades pour rétablir une entrée distincte depuis la rue pour le logement aux étages, contrairement à ce que prévoit l'art. 2.5.3 de la « Charte de la rue de Brabant » de septembre 2008 ;
18. Considérant que, au vu de la possibilité dont dispose ce commerce d'utiliser deux façades pour son achalandage, il y a lieu de réaliser un accès distinct vers le logement depuis la rue de Brabant tout en maintenant le sous-bassement en pierre bleue ;
19. Considérant qu'un couloir indépendant du commerce doit également être prévu dans la continuité pour accéder au logement des étages ;
20. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il serait pertinent d'étudier la faisabilité de végétaliser la toiture plate côté rue d'Aerschot ;
21. Considérant que les plans ne renseignent pas sur les matériaux envisagés pour les devantures et qu'il y a lieu de privilégier du bois ou de l'aluminium ;
22. Considérant que les enseignes en place ne sont pas conformes aux règlements en vigueur et doivent donc faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte (validité limitée dans le temps) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réaliser une entrée distincte au logement depuis la rue ainsi qu'un couloir menant à la cage d'escalier commune, tout en maintenant un sous-bassement en pierre bleue en front de rue ;
- spécifier les emplacements des caves attribuées au commerce et au logement ;
- indiquer les matériaux prévus pour les devantures commerciales ;
- pour les deux façades, soumettre une teinte d'enduit qui soit de couleur claire et la faire valider au préalable par l'administration communale ;
- adapter et fournir la proposition PEB, la fiche descriptive du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ainsi que tout autre document dont les données sont modifiées (formulaire de demande, formulaire statistique, ...) ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*