

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Brabant, 198

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages, régulariser la couverture de la cour intérieure de 10 m², la suppression du corps de cheminée, le remplacement de la dalle de sol de la pièce avant du commerce, la construction d'une mezzanine de +/- 150 m² dans la partie arrière du commerce ainsi que d'un escalier en béton reliant le rez-de-chaussée à la mezzanine et mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural

ENQUETE :

du 11/11/2022 au 25/11/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte contenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages :
 - régulariser:
 - la couverture de la cour intérieure de 10 m², en dérogation à l'art.13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - la suppression des cheminées aux sous-sol et rez-de-chaussée,
 - le remplacement de la dalle de sol de la pièce avant du commerce au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une mezzanine de +/- 150 m² dans la partie arrière du commerce,
 - la construction d'un escalier en béton reliant le rez-de-chaussée à la mezzanine,
 - mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale ;
2. Vu l'autorisation du 15 décembre 1905 visant à « construire une vitrine » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 21 juin 1912 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 28 décembre 1920 visant à « construire un magasin » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} septembre 1927 visant à « [construire des] annexes et WC » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1939 visant à « transformer son immeuble » ;
7. Vu la confirmation du 23 août 2019 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux logements, respectivement au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il dès lors est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Vu le procès-verbal du 23 juin 2017 reprenant les infractions urbanistiques suivantes :
 - la construction d'une mezzanine dans la pièce arrière du commerce au rez-de-chaussée sur une superficie de +/- 150 m²,
 - la suppression des cheminées aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
 - le remplacement du plancher de la pièce avant du commerce au rez-de-chaussée par une structure béton (poutres à claveaux recouverts d'une chape en béton) sur une superficie de +/- 21 m²,
 - la construction d'une toiture en matériaux durs, couvrant la cour intérieure sur une superficie de 10 m²,
 - la construction d'un escalier en béton reliant le rez-de-chaussée à la mezzanine ;
10. 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 ;
11. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 6 mois et de les achever au plus tard 12 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

12. Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol du bien et que, dès lors, tout autre acte et/ou travaux ayant été réalisé et soumis à autorisation en matière d'urbanisme devra faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

COUVERTURE DE COUR ET « CHARTE BRABANT » :

13. Considérant que la parcelle est entièrement couverte suite à la fermeture de la cour ;
14. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « Charte de la rue de Brabant », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot, à la condition de réserver sur la parcelle dont la profondeur totale est supérieure à 25 m au moins 20 m² de surface plantée en pleine terre ;
15. Considérant cependant, au vu de la taille de la cour (+/- 10 m²) et de sa position, qu'il est acceptable de s'écarter de ce principe ;

TRAVAUX INTERIEURS :

16. Considérant que les cheminées sont démolies au sous-sol et au rez-de-chaussée ; que le procès-verbal d'infraction urbanistique susvisé fait état de la suppression d'une cheminée au 1^{er} étage également mais que ce niveau a été exclu de la présente demande et qu'aucune information n'a été fournie quant à son maintien ou non ;
17. Considérant que le plancher avant au rez-de-chaussée est remplacé par une dalle avec une rampe et que celle-ci améliore l'accessibilité du commerce ;
18. Considérant que, en partie arrière, une mezzanine est créée pour étendre la surface commerciale existante (260 + 150 m²) et qu'un nouvel escalier en béton permet l'accès à ce niveau supplémentaire ;
19. Considérant que cette augmentation de surface est conforme aux prescriptions de la zone telles que définies au PRAS et n'implique pas de nuisances supplémentaires ;
20. Considérant que la hauteur sous plafond sous la mezzanine est maintenue à une hauteur de 2,73 m, ce qui reste très confortable, et que, au niveau supérieur, celle-ci varie entre 1,90 et 2,20 m ;

FACADE :

21. Considérant que la vitrine commerciale est modifiée par la pose de panneaux en bois peints en noir et par le remplacement de la porte simple par deux portes coulissantes ; que cette composition pour la devanture s'accorde avec l'ensemble de la façade ;
22. Considérant que le matériau de la marche extérieure n'est pas précisé et qu'il y a lieu de maintenir son seuil en pierre bleue ;
23. Considérant que la demande est lacunaire quant au matériau de la porte d'entrée mais que, au vu des photos fournies, celle-ci est en aluminium ;
24. Considérant que la pose d'une telle porte n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de restituer une porte d'entrée aux logements qui soit en bois mouluré, dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble ;
25. Considérant également que les enseignes devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir le seuil de la marche extérieure en pierre bleue ;
- maintenir une porte d'entrée aux logements en bois mouluré, dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble et dont la tonalité s'accorde, soit avec la vitrine de couleur noire, soit avec les châssis de couleur blanche des étages supérieurs ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les achever au plus tard 12 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*