

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue des Palais 112
OBJET : dans un établissement hôtelier (appart-hôtel), régulariser le remplacement des châssis avant par du PVC en lieu et place de bois et la modification de l'escalier de secours situé en façade arrière

SITUATION : AU PRAS : zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 04/09/2019 au 18/09/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un établissement hôtelier (appart-hôtel), régulariser:
 - le remplacement des châssis avant par du PVC en lieu et place de bois ;
 - la modification de l'escalier de secours situé en façade arrière en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu que cet immeuble néoclassique date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 29 novembre 2016 visant à "dans un immeuble de bureaux, modifier l'affectation en établissement hôtelier (appart-hôtel), agrandir le complexe d'appart-hôtel situé au 108 rue des Palais, aménager 11 unités d'hébergement (total de 33 avec le n°108) et modifier le volume au rez-de-chaussée" ;
- 4) Vu l'avertissement du 18 septembre 2018 portant sur le remplacement des châssis avant sans respect du matériau d'origine : PVC en lieu et place de bois et la modification de l'escalier de secours situé en façade arrière : droit en lieu et place de colimaçon ;
- 5) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 6) Considérant que le changement du bois vers du PVC pour les châssis en façade avant ne sont pas ceux autorisés dans le permis d'urbanisme du 29 novembre 2016 ; que cette modification de l'aspect de la façade avant nuit fortement aux qualités architecturales de ce bâtiment néoclassique ;
- 7) Considérant que l'escalier de secours déroge à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits mitoyens ;
- 8) Considérant que cet escalier fort imposant prend en lieu et place d'un escalier prévu initialement en colimaçon ; ce qui modifie à la fois son emplacement et ses dimensions ; qu'il est désormais positionné le long du mitoyen droit (n° 114), ce qui génère des vues fort intrusives sur la parcelle voisine ;
- 9) Considérant que de plus, les chambres sont également impactées en terme de vues et d'ensoleillement naturel ;
- 10) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que ces modifications ont été effectuées sans le respect du permis d'urbanisme délivré et que celles-ci sont inacceptables vu les nombreuses dérogations et nuisances qu'elles génèrent ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction
de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*