

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Palais 190**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée, l'ajout d'une annexe à l'entresol (+- 30m²), l'ajout d'une annexe en fond de parcelle (+- 50m²) en extension de celle autorisée, les travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier en colimaçon), la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la porte d'entrée cochère et modification des châssis du 1er étage), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 4), ajouter une lucarne en façade arrière zone d'habitation, le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

ENQUETE : du 06/11/2020 au 20/11/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- L'ajout d'une annexe à l'arrière n'est pas clair quant à sa future utilisation ;
- Il est important que l'arrière-bâtiment ne soit pas converti en logement ou une autre affectation (qu'un entrepôt, comme une un atelier ou une usine) et qu'il ne soit pas agrandi ;
- D'autres bâtiments en intérieur de l'îlot ont déjà certainement été transformés en logements (autorisés ?) ;

1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce) :

- régulariser :

- le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée ;
- l'ajout d'une annexe à l'entresol (+- 30m²) ;
- l'ajout d'une annexe en fond de parcelle (+- 50m²), en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (3/4 du terrain) et à l'art.6 du titre I du RRU ;
- les travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier en colimaçon) ;
- la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la porte d'entrée cochère et modification des châssis du 1er étage) ;

- mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 4) ;

- ajouter une lucarne en façade arrière ;

2) Vu le permis d'environnement valable de 1973 à 2013 (1B) pour l'exploitation d'un magasin de peinture et accessoires ;

3) Vu le permis de bâtir du 16 mars 1973 en vue de transformer la façade principale au rez-de-chaussée (magasin) et construire une annexe au rez-de-chaussée ;

4) Vu la mise en demeure du 10 janvier 2017 pour les infractions suivantes : la construction d'une annexe de +/- 50 m² en fond de parcelle, la construction d'une annexe de +/- 30m² au 1er étage arrière gauche au-dessus de l'entrée cochère, la construction d'un auvent de +/-20m² dans le jardin côté droit, l'aménagement d'une terrasse de +/- 25m² sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée, au-dessus de laquelle un auvent a été construit, la modification de la destination du rez-de-chaussée (logement en lieu et place d'un commerce), la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la porte d'entrée cochère et modification des châssis des 1er et 2ème étages, ne respectant pas les divisions d'origine;

- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Considérant que les auvents ajoutés au rez-de-chaussée et au 1er étage sont ôtés, que les terrasses aménagées sur les toits plats des étages sont également supprimées ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 logement 1 chambre en duplex (rez-de-chaussée / entresol), et 3 logements 1 chambre aux étages ;
- 8) Considérant que le changement d'affectation du commerce en logement est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation ;
- 9) Considérant qu'une annexe a été ajoutée à l'entresol du rez-de-chaussée et du 1er étage et que cela est envisageable du fait que celle-ci respecte les gabarits autorisables, qu'elle s'adosse au mur mitoyen existant ;
- 10) Considérant qu'un escalier en colimaçon a dès lors été ajouté afin de relier cette nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;
- 11) Considérant que la zone de cours et jardins profite ainsi à un logement ;
- 12) Considérant qu'une annexe de +/- 50m² a été ajoutée en fond de parcelle sans permis d'urbanisme, que celle-ci n'a aucune utilité pour les logements et qu'il y a lieu de la supprimer du fait qu'elle ne respecte pas les gabarits autorisables et qu'elle n'améliore en rien les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 13) Considérant que la petite annexe légale du bout de la parcelle peut quant à elle servir d'abris de jardin et peut donc être conservée ;
- 14) Considérant qu'une lucarne est prévue en façade arrière, qu'elle respecte les gabarits autorisables et permet une vue droite au sein du logement supérieur ;
- 15) Considérant que la demande ne propose pas de mixité de logements, densifie la parcelle et qu'il y a lieu de coupler les 2 logements des étages supérieurs afin d'en faire un seul et grand logement de plusieurs chambres qui respecte les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 16) Considérant qu'il existe un local vélos/poussettes dans l'entrée cochère ;
- 17) Considérant qu'il existe une cave privative par logement ;
- 18) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous de façon permanente ;
- 19) Considérant que la porte d'entrée cochère d'origine a été modifiée et qu'il y a lieu d'y remédier en plaçant une porte en bois à 2 ouvrants qui s'intègre de façon esthétique en façade avant, se rapprochant de l'origine (voir porte cochère d'origine des plans de permis de 1973) ;
- 20) Considérant que, puisqu'un logement prend la place du commerce, il y a lieu de revenir aux ouvertures d'origine (voir baies d'origine des plans de permis de 1973) ;
- 21) Considérant que le demandeur a présenté en commission de concertation des photos reprenant des décors intérieurs de qualité qu'il y a lieu de préserver et de valoriser ;
- 22) Considérant que les châssis du 1er étage, ne respectent pas les divisions d'origine car la hauteur des impostes est trop importante, que cette modification nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de proposer des châssis possédant une hauteur d'imposte telle qu'à l'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire l'annexe en fond de parcelle;
- coupler les 2 logements des étages supérieurs afin d'en faire un seul et grand logement de plusieurs chambres qui respecte les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- placer une porte cochère en bois à 2 ouvrants qui s'intègre de façon esthétique en façade avant et se rapproche de l'origine ;
- supprimer la vitrine commerciale et revenir aux 2 baies d'origine ;
- préserver et valoriser les éléments de décors intérieurs ;
- proposer des châssis avec des impostes ayant la même hauteur que celle des châssis d'origine ;
- entamer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*