

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de Locht 1-1A - Place Liedts 11-12**OBJET :** dans un immeuble comprenant 5 logements et un commerce, régulariser l'extension du commerce en construisant une annexe de deux niveaux sur la totalité de la surface de la cour et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 5 logements et un commerce régulariser :
 - l'extension du commerce en construisant une annexe de deux niveaux sur la totalité de la surface de la cour, en dérogation au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et au RCU, titre I, article 9 (toiture plate) ;
 - la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 août 1935 visant à « transformer la façade » (065/001A) ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1957 visant à « transformer la façade et l'intérieur et construire des annexes à rez-de-chaussée et aux 1er et 2ème étages » (065/001A) ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 28 novembre 1919 visant à « effectuer des transformations » ; (n°11)
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1934 visant à « transformer la façade » (171/12) ;
- 6) Vu l'autorisation de bâtir du 28 juillet 1939 visant à « transformer la vitrine » (n°11) ;
- 7) Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 27 avril 1962 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée et au 3ème étage » ;
- 8) Vu le permis de bâtir du 24 juillet 1964 (171/12) visant à « transformer le 3ème étage en façade postérieure » ;
- 9) Vu le refus de permis de bâtir du 13 octobre 1967 visant à « construire un nouvel immeuble » (171/12) ;
- 10) Vu l'autorisation par simple lettre du 26 mars 1968 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » (171/11) ;
- 11) Vu le permis d'urbanisme du 26 octobre 1993 visant à « aménager un magasin et réhabiliter 2 appartements » ;
- 12) Vu la mise en demeure du 30 janvier 2014 pour les infractions suivantes :
 - le placement d'une enseigne non conforme ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
 - la construction d'une annexe couvrant la cour sur deux niveaux ;
- 13) 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 ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 1 ans après la délivrance du permis d'urbanisme ;
- 15) Considérant que la situation licite est de 5 logements et 1 commerce ;
- 16) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial ;
- 17) Considérant que la présente demande porte sur la régularisation de la construction d'une annexe de 42m² sur deux niveaux en extension du commerce sans rehausse de mitoyen, que cela est contraire au règlement d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur ;
- 18) Considérant que la cour en situation de droit n'est pas perméable ;
- 19) Considérant que l'extension abrite une réserve, une arrière-boutique, deux bureaux (dont un en mezzanine), un escalier colimaçon ;
- 20) Considérant que les deux bureaux ne bénéficient pas de vues droites mais qu'ils sont munis de deux coupoles ;

- 21) Considérant que la toiture plate n'est pas aménagée en toiture verte, que cela est contraire au règlement en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 22) Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
- 23) Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été modifiée, que le mur du coin a été remplacé par une vitrine, que cette modification ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade ;
- 24) Considérant qu'un bandeau sous les balcons du premier étage a été peint en bleu, que cela porte préjudice à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques d'origine de la façade ;
- 25) Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager la toiture plate en toiture verte ;
- préciser le système de gestion des eaux pluviales sur les plans ;
- ne pas peindre en bleu le bandeau sous les balcons en façade avant ;
- modifier les plans en supprimant les enseignes ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*