AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Quinaux 20**OBJET :** dans un immeuble de rapport (1 commerce et 1 logement), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, la division du logement existant en 2 (passer de 1 à 3 logements) et les modifications esthétiques en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : dans le périmètre de protection d'un monument classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument par Arrêté du 13 avril 1995**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**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 immeuble de rapport (1 commerce et 1 logement), régulariser :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement,
 - la division du logement existant en 2 (passer de 1 à 3 logements), en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre II, art. 3 (superficie séjour et chambres) et art. 10 (superficie éclairante chambre), au Titre II, art. 17 du RRU (local vélos et poussettes) et art. 13 du RCU (local vélos et poussettes) et au RRU, Titre II, art. 8 (WC) ;
 - les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation au RCU, Titre I, art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) ;
2. Vu le procès-verbal du 7 décembre 2020 portant sur la modification du nombre de logements et de leur répartition (5 en lieu et place d'un commerce et d'un logement en duplex) et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (obturation de 2 baies au rez-de-chaussée, installation de caissons à volet, modification d'impostes) ;
3. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
4. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 6 mois après la notification du permis d'urbanisme ;
5. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 20 décembre 2021 ;
6. Considérant que l'affectation licite du bâtiment est un commerce et un logement, répartis comme suit :
 - Sous-sol : accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée : commerce,
 - R+1 et R+2 : logement duplex,
 - Combles : accessoires au logement ;
7. Considérant que la situation projetée prévoit l'aménagement de 3 logements sur l'ensemble de l'immeuble répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves accessoires aux logements,
 - Rez-de-chaussée : 1 studio (+/- 34 m²),
 - R+1 : 1 studio (+/- 34 m²),
 - R+2 et combles : 1 logements 2 chambres en duplex (+/- 64 m²) ;
8. Considérant que les studios des rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont conformes aux normes d'habitabilité ;
9. Considérant néanmoins que le studio du rez-de-chaussée est mono-orienté vers la rue, ce qui nuit à la privacité, à la quiétude et à la sécurité des occupants et qu'il n'y a pas lieu d'y aménager un logement ;

10. Considérant que le logement duplex situé aux 2^{ème} étage et combles est non-conforme aux normes d'habitabilité puisque le séjour ne bénéficie pas de la superficie minimale requise (26,70 m² au lieu de 28 m²) et que les chambres situées sous combles, contrairement aux informations reprises sur les plans, ne bénéficient pas de la superficie minimale requise (à calculer à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 m) ;
11. Considérant de plus que la petite chambre est en déficit de superficie lumineuse ;
12. Considérant qu'une fenêtre de toiture pourrait être ajoutée pour y remédier, dans le respect de l'alignement des travées ;
13. Considérant qu'un espace WC/douche a été maintenu à l'étage inférieur du duplex et que cela n'est pas pertinent au vu de la configuration de ce logement 2 chambres ;
14. Considérant que le WC donne directement sur l'espace de séjour, ce qui est contraire à la réglementation ;
15. Considérant que le local vélos/poussettes est situé en caves et n'est dès lors pas pratique pour un usage quotidien et aisé depuis la voie publique ;
16. Considérant que la porte située à l'angle est condamnée et remplacée par des panneaux en bois ;
17. Considérant que la CRMS est défavorable au fait de condamner et/ou de modifier la porte d'entrée sise dans le pan coupé, cette composante architecturale étant caractéristique de l'organisation de ces immeubles d'angle, comme en témoignent de nombreux exemples ;
18. Considérant que la façade avant projetée ne fait pas état de caissons à volet, mais que les plans sont lacunaires et qu'il y a lieu de supprimer l'ensemble des caissons ;
19. Considérant que les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ont été simplifiées dans le dessin de la situation projetée mais que les éléments d'origines doivent être maintenus ;
20. Considérant que certains châssis actuels présentent une imposte pleine (recouverte d'un panneau de bois) et qu'il y a lieu de revenir à des impostes vitrées pour l'ensemble des châssis ;
21. Considérant que la porte d'entrée actuelle nuit à l'esthétique de la façade en ce que l'imposte vitrée est divisée par un petit bois qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le logement du rez-de-chaussée en prévoyant une autre affectation pour ce niveau ;
- réaménager le duplex (au 2^{ème} étage) conformément aux réglementations urbanistique en vigueur (séjour, sas wc, etc.) ;
- rajouter une fenêtre de toit dans la petite chambre du 3^{ème} étage ;
- maintenir les ferronneries d'origine sur le balcon du 1^{er} étage ;
- supprimer l'ensemble des caissons à volet en façade avant ;
- revenir à des impostes vitrées pour l'ensemble des châssis de la façade ;
- revenir à une imposte vitrée sans petit bois vertical au-dessus de la porte d'entrée ;
- maintenir la porte d'entrée à l'angle selon ses caractéristiques d'origine ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 6 mois après la notification de la décision.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 7 (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis))

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*