

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais, 83

**OBJET :**

dans un immeuble de 4 logements, changer l'affectation du logement du rez-de-chaussée vers un commerce et modifier l'aspect architectural de la façade avant au rez-de-chaussée

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 14/04/2023 au 28/04/2023

**RÉACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 4 logements :

- changer l'affectation du logement du rez-de-chaussée vers un commerce,
- modifier l'aspect architectural de la façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 3, 7, 33 et 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Entretien des constructions et de leurs abords) (Éléments patrimoniaux de façade) (Évacuation des gaz brûlés) (Tuyaux de descente des eaux pluviales) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 31 mars 1914 visant à effectuer des transformations à la façade ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1929 visant à construire deux annexes et un étage ;

**AFFECTATION :**

4. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est supprimé pour y aménager un commerce ;

5. Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation au PRAS, et que selon la prescription 0.12, la suppression d'un logement n'y est possible qu'à certaines conditions ;

6. Considérant qu'une de ces conditions, définies par son paragraphe 9, indique qu'il est possible de supprimer un logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

7. Considérant que sur les plans de la situation de droit de 1929 figure effectivement un commerce avec une vitrine commerciale ;

8. Considérant toutefois que le rez-de-chaussée nécessite des adaptations pour correspondre à un commerce, ce qui signifie qu'il n'est pas en l'état adapté à du commerce ;

9. Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de supprimer le logement pour en faire un commerce ;

**FAÇADE :**

10. Considérant que si le commerce n'est pas acceptable, la nouvelle vitrine n'a pas lieu d'être ;

**AVIS DÉFAVORABLE** 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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*