

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais 87

**OBJET :**

dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 3 logements, régulariser la modification de la vitrine commerciale

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932) ;

**ENQUETE :**

-

**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 3 logements, régulariser la modification de la vitrine commerciale ;

**HISTORIQUE**

- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 3) Vu l'autorisation du 23 août 1884 visant à modifier la façade de la maison ;
- 4) Vu l'autorisation du 29 janvier 1892 visant à transformer la porte d'entrée ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1930 visant une surélévation et à l'ajout d'une annexe ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1944 visant à modifier le revêtement de la façade (plaquettes) ;
- 7) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 février 1955 visant à transformer la façade du rez-de-chaussée ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 30 juillet 1996 visant à installer 74m<sup>2</sup> de locaux d'équipement d'intérêt collectif (ludothèque, école de devoirs, atelier de jeux) au rez-de-chaussée (ex-commerce) ;
- 9) Vu le permis d'urbanisme du 10 mars 2009 prorogé en date du 13 septembre 2011 visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée en commerce, construire une annexe, modifier les châssis et placer une enseigne ;
- 10) Vu le permis d'urbanisme du 16 novembre 2021 visant à "dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 3 logements, régulariser l'extension d'une partie du commerce au sous-sol, les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant" ;
- 11) Vu la mise en demeure du 28 mai 2019 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme du 10 mars 2009, à savoir : la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (vitrine, modification du revêtement du rez-de-chaussée) ; la modification de la destination de la pièce arrière au sous-sol en extension du commerce (locaux accessoires) et la privatisation de l'accès à l'escalier menant à cette partie (escalier intégré au commerce) ; l'installation et le maintien d'enseignes parallèles non-conformes à la réglementation en vigueur ;
- 12) Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

**FACADE AVANT**

- 13) Considérant que la demande ne porte que sur la devanture commerciale au niveau du rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant que cette demande fait suite au permis d'urbanisme du 16 novembre 2021, que la commission de concertation du 25 février 2021 prévoyait comme conditions :
  - remplacer la vitrine en PVC par une vitrine en bois blanc respectant les divisions d'origine ;
  - remettre une citerne ou proposer un système de récupération des eaux de pluie in situ ;
  - installer un dispositif empêchant l'utilisation de la terrasse par la clientèle ;
  - entamer les travaux visant à régulariser les infractions au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme ;

- 15) Considérant que la présente demande est similaire à la précédente et ne modifie que le matériau de la vitrine, qui est en réalité de l'aluminium et non du PVC ;
- 16) Considérant que ce changement est mineur et ne modifie pas l'avis émis précédemment ;
- 17) Considérant que de toute manière, la vitrine commerciale ne respecte pas les divisions, ni le matériau d'origine ; qu'il y a lieu de la remplacer par une vitrine en bois blanc respectant les divisions d'origine ;
- 18) Considérant que les allèges pleines en pierre de taille sont supprimées et qu'il y a lieu de les rétablir également ;
- 19) Considérant dès lors que ces modifications ne correspondent pas à la situation originelle et entraînent une dépréciation des qualités patrimoniales du bien ; qu'il y a lieu de respecter les conditions du précédent permis ;
- 20) Considérant qu'il y a lieu à remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 12 mois après la notification de la décision ;
- 21) Considérant également que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme ;

**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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*