

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Ailes 34**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 1 logement aux étages), changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, portant le nombre de logements à deux et modifier l'aspect architectural de la façade avant en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

ENQUETE :**REACTIONS :****La Commission entend :**Pour le demandeur,
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 1 logement aux étages) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, portant le nombre de logements à deux en dérogation aux articles 3 et 4 du titre II des RRU et RCU,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (vitrine et porte) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine ;
- 3) Vu l'autorisation daté du 22/07/1898 visant à « construire une maison » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir daté du 17/01/1927 visant « [des] transformations à la façade » ;
- 5) Considérant que l'affectation commerciale du rez-de-chaussée est supprimé afin d'y aménager un logement supplémentaire ;
- 6) Considérant que l'annexe en infraction qui se situe dans la zone de cour et jardin est supprimée pour y créer une cour, ce qui améliore les qualités d'habitation du logement ;
- 7) Considérant que le logement est non conforme car il possède une chambre d'une superficie légèrement plus petite que les 14m² prescrits mais que celle possède tout de même une dimension acceptable de 13m² ;
- 8) Considérant que cette chambre possède également une hauteur sous plafond de 2m38, ce qui constitue une dérogation mais que celle-ci est minime et également acceptable ;
- 9) Considérant qu'il est prévu que ce logement soit adapté pour les personnes à mobilité réduite ;
- 10) Considérant que les aménagements du logement ne sont pas soumis au Titre IV du RRU (PMR) mais que l'ensemble des prescriptions y sont respectées à l'exception de l'article 4 chapitre II du Titre IV du RRU car une marche de 16 cm en lieu et place des 2 cm prescrit se trouve au niveau de la porte d'entrée principale ;
- 11) Considérant que cet appartement diversifie l'offre au niveau du type de logement proposé en général ;
- 12) Vu la demande de permis d'urbanisme (2017/518-007/034) introduite en date du 20 novembre 2017 visant à : « dans un bâtiment à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial (café) et un logement aux étages, régulariser la modification de la devanture commerciale et la couverture complète de la cour » ;
- 13) Vu l'avis favorable conditionnel rendu par le Collège des Bourgmestres et Echevins pour la vitrine en date du 15 mai 2018, à savoir : « démolir les allèges en briques et proposer une vitrine commerciale qui respecte les grandes divisions, matériaux et styles des châssis d'origine » ;
- 14) Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis en aluminium par des châssis en bois et le remplacement des allèges en brique par une allège en acier corten améliore les qualités architecturales du bâtiment ;
- 15) Considérant néanmoins que cette proposition ne répond pas à la condition susmentionnée, que la vitrine ne s'intègre pas aux qualités architecturales du bâtiment et qu'il y a lieu de proposer une vitrine et une porte s'intégrant à la typologie d'origine;

16) 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 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une allège en pierre bleue, une porte d'accès aux logements en bois mouluré s'inspirant des caractéristiques d'origine du bâtiment et une vitrine dont la composition s'intègre mieux à celle des étages supérieurs ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II Art 3 ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art 3 ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II Art 4 ;
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art 4 ;

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
Valérie PIERRE
Benjamin LEMMENS
Catherine DE GREEF
Marie FOSSET
Michel WEYNANTS, Secrétaire

*Représentant de la Commune
Représentante de la Commune
Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme
Représentante de BUP-Direction Patrimoine Culturel
Représentante de Bruxelles Environnement*