

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Royale-Sainte-Marie 145**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), régulariser l'extension commerciale du rez-de-chaussée (+/- 18 m²), la réalisation de travaux structurels, la modification de la vitrine et le remplacement de la totalité des châssis de la façade avant zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS : le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Hôtel communal, Place Colignon, AG du 13/4/1995)**ENQUETE :** du 20/01/2020 au 05/02/2020**REACTIONS :** 0**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 mixte (1 commerce et 3 logements), régulariser :
 - l'extension commerciale du rez-de-chaussée (+/- 18 m²) en dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) ;
 - la réalisation de travaux structurels ;
 - la modification de la vitrine et de la porte d'entrée ;
- 2) Vu l'Autorisation d'Acte de Bâtir du 20 juin 1947 visant à transformer [la] façade, [l']intérieur, exhausser d'un étage, ajouter des annexes, terrasses et w.c. et construire un arrière-bâtiment ;
- 3) Vu le procès-verbal d'infraction du 29 mars 2019 portant sur :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la vitrine, de la porte d'entrée, des matériaux et du cintrage des châssis) ;
 - la réalisation de travaux structurels (démolition du corps de cheminée au rez-de-chaussée) ;
 - la construction d'une annexe en façade arrière (rez-de-chaussée) ;
- 4) 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 ;
- 5) Considérant que l'annexe projetée, bien qu'en dérogation en ce qu'elle dépasse la profondeur du voisin le plus profond, n'a pas d'incidence négative sur les propriétés voisines et reste inférieur à une hauteur de 3 mètres ;
- 6) Considérant cependant que l'annexe entraîne la rehausse du mitoyen de droite et qu'il y a lieu que cette rehausse soit réalisée dans les règles de l'art (mur mitoyen rehaussé et couvert d'un couvre mur à double pente) ;
- 7) Considérant que la moitié de la surface de la zone de cour et jardin est perméable conformément aux réglementations en vigueur ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu de garantir la perméabilité et les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;
- 9) 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 ;
- 10) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 11) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire que génère le projet, qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) permettant de limiter ces phénomènes d'inondation ;
- 12) Considérant que la demande vise également la modification de la vitrine, que la vitrine d'origine avait déjà disparu lors de travaux antérieurs au profit d'une baie avec allège réalisés sans permis ;
- 13) Considérant que la nouvelle vitrine commerciale, en aluminium de couleur noire, s'intègre au bâti environnant mais que les divisions ne s'accordent pas avec le reste de la façade et qu'il y a lieu de proposer une division plus harmonieuse ;

- 14) Considérant que l'entrée au commerce est indépendante de l'entrée commune des logements situés aux étages supérieurs conformément au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 15) Considérant que la porte d'entrée aux logements, séparée de la vitrine par un trumeau, est également en aluminium et qu'il serait préférable ici, afin de préserver les qualités d'origine de la façade, de maintenir une porte en bois ;
- 16) Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial et sa façade à rue ;
- 17) Considérant dès lors que la demande ne porte pas sur tout autre acte et travaux, éventuellement réalisés ou à réaliser aux étages supérieurs de l'immeuble, qui auraient dû ou doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc ne respectant pas le cintrage des baies) ;
- 18) Considérant, en ce qui concerne les enseignes, que le projet est situé en zone restreinte du RRU, dans le périmètre d'un bien classé (Hôtel communal, Place Colignon) et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour l'enseigne ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réaliser le mitoyen droit (n°147) dans les règles de l'art (couvre mur double pente) ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant un renvoi de celle-ci récoltée sur l'annexe vers le jardin pour infiltration ;
- modifier les divisions de la vitrine en accord avec la composition de la façade ;
- maintenir une porte d'entrée aux logements en bois et proposer un modèle qui s'accorde avec les caractéristiques de l'immeuble ;
- introduire une demande distincte pour l'enseigne (périmètre d'un bien classé) ;
- 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 :

- Art. 4 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne,

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, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*