

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Place Colignon 3 - 5

OBJET : dans un immeuble à usage mixte (bureau et 3 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du bureau en commerce Horeca, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités) et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : situé dans la zone de protection de l'Hôtel Communal (AG du 13/04/1995)

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 à usage mixte (bureau et 3 logements) ;
 - mettre en conformité le changement d'affectation du bureau en commerce Horeca ;
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités) en dérogation au RCU titre II art.13 (local vélos-poussettes) ;
 - modifier l'esthétique de la façade avant (remplacement du châssis central au 3ème étage) ;
- 2) Vu que cet immeuble de l'architecte BISSCHOPS date de 1900 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation du 9 juillet 1900 visant à "construire une maison" ;
- 4) Vu l'autorisation 28 août 1903 visant à "construire une petite annexe" ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 8 juillet 1981 visant à "effectuer des transformations et construire des annexes au rez-de-chaussée" ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 20 septembre 2011 visant à "changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec possibilité de consommer sur place, boissons et nourriture (crèmerie - glacier)" ;
- 7) Vu la confirmation du 17 décembre 2019 attestant de l'existence d'un bureau et de trois logements ;
- 8) Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites du 25 mai 2020 ;
- 9) Considérant que le permis d'urbanisme du 20 septembre 2011 autorisait le changement d'affectation du rez-de-chaussée sur base que celui-ci :
 - est conforme aux prescriptions de la zone et n'implique pas de nuisances particulières par rapport au commerce préexistant ;
 - bénéficie d'un bon éclairage naturel et une large ouverture visuelle sur l'espace public ;
 - que l'accès au commerce ainsi que les circulations internes à celui-ci sont complètement indépendants des circulations communes des logements aux étages ;
 - que la façade ne fait l'objet d'aucune modification ;
- 10) Considérant que la demande aussi vise la privatisation des combles afin d'en faire un logement duplex 2 chambres au 3^{ème} étage sous combles et au grenier ; ce qui porte à 4 le nombre total de logements ;
- 11) Considérant que ce logement dispose de faibles conditions d'habitabilité ; que celui-ci se trouve sous-pente de toiture et qu'il ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant ;
- 12) Considérant que l'aménagement de la chambre en partie supérieure n'est pas très qualitatif ; que les espaces proposés sont étroits et ne disposent que de peu de hauteur sous plafond ;
- 13) Considérant que de plus, l'ajout d'un logement supplémentaire nécessite la création de fenêtres de toit, notamment en façade avant, qui ne sont pas de nature à maintenir l'homogénéité des enfilades existantes ;

- 14) Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu dans le cadre de cette densification, ce qui déroge au titre II, article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 15) Considérant que le remplacement du châssis central du 3^{ème} étage avant par un châssis bois cintré sans imposte vise à faciliter l'accès au balcon ; que cette modification n'est pas acceptable car elle dénature le style et la composition de cette façade ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*