

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rogier 215

OBJET :

sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (bureau et 6 logements) et 1 bâtiment arrière (activité productive et 1 logement attenant), régulariser le changement d'affectation du bureau en commerce de service (salon de coiffure) au rez-de-chaussée avant, celle de l'activité productive en entrepôt (stockage de marchandises) au rez-de-chaussée arrière et celle du logement en bureau (gestion du stockage de marchandises) au R+1 arrière, régulariser l'ajout d'une annexe entre les bâtiments avant et arrière au rez-de-chaussée, les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en 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) :

-

ENQUETE :

du 04/06/2020 au 18/06/2020

REACTIONS :

1 pétition contenant 136 signatures

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- l'entrepôt situé en intérieur d'îlot dissimule en réalité une salle de fête illicite et accorder la régularisation sollicitée reviendrait, pour la Commune, à avaliser cette utilisation ainsi que les désagréments subis par les riverains depuis 2007 ;
 - ce lieu ne doit plus pouvoir accueillir de public afin que cessent les nuisances générées telles que la malpropreté, le bruit et les personnes en état d'ébriété sur la voie publique ;
- 1) Considérant que le demande vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (bureau et 6 logements) et 1 bâtiment arrière (atelier productif et 1 logement attenant) :
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du bureau en commerce de service (coiffeur) au rez avant, celle de l'atelier productif en entrepôt (stockage de marchandises) au rez arrière et celle du logement en bureau (gestion du stockage de marchandises) au R+1 arrière ;
 - l'ajout d'une annexe entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;
 - les travaux structurels intérieurs ;
 - effectuer des modifications esthétiques en façade avant ;
 - 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 29 janvier 1897 visant à transformer le toit en mansarde et établir un étage à l'annexe ;
 - 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 26 juillet 1913 visant à construire une annexe ;
 - 4) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 12 juin 1914 visant à construire un garage en arrière bâtiment avec structure de logement au 1er étage ;
 - 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 février 1957 visant à effectuer une transformation intérieure au rez-de-chaussée ;
 - 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 27 septembre 1957 visant à couvrir partiellement la cour à rez-de-chaussée, non réalisé et donc périmé ;

- 7) Vu le Commodo délivré en date du 9 novembre 1956 pour continuer à exploiter un atelier de menuiserie comportant une scie circulaire actionnée par un moteur électrique de 2 CV ;
- 8) Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 25 avril 1958 visant à transformer la façade à rez-de-chaussée (commerce (magasin avec bureau) au RDC) ;
- 9) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 25 septembre 1959 visant à transformer la façade à rez-de-chaussée et l'intérieur (commerce au RDC, 6 logements) ;
- 10) Vu le permis de bâtir délivré en date du 28 avril 1992 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- 11) Vu la mise en demeure du 7 décembre 2018 pour la modification de la destination du rez-de-chaussée avant (commerce en lieu et place de bureau) et celle du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (lieu de culte en lieu et place d'activité productive), pour le maintien d'une annexe de +/- 43m² au rez-de-chaussée, la réalisation de travaux structurels, la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (châssis) ;
- 12) 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 ;
- 13) Considérant que les 6 logements du bâtiment avant sont inchangés ;

CHANGEMENTS D'AFFECTATION

- 14) Considérant qu'en zone d'habitation et en dehors des liserés de noyaux commerciaux, le rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces ;
- 15) Considérant dès lors que le commerce de service (coiffeur) du rez-de-chaussée avant est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 16) Considérant que l'atelier productif est transformé en entrepôt (stockage de marchandises) de 111m², que celui-ci n'est pas en lien avec l'activité commerciale du rez-de-chaussée avant et que sa présence ne se justifie pas ;
- 17) Considérant de plus que les entrepôts ne peuvent prendre place qu'en zones d'activités portuaires et de transport ;
- 18) Considérant que la cour a été recouverte par une annexe construite entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière afin d'agrandir cet entrepôt ; que cette annexe déroge au RRU, qu'elle densifie et imperméabilise l'intérieur d'îlot ;
- 19) Considérant que seuls les actes et travaux relatifs au logement et aux équipements d'intérêt collectif peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot, en zone d'habitation ;
- 20) Considérant qu'en zone d'habitation, la suppression d'un logement ne peut pas se faire dans le cas d'une activité liée à l'entreposage ;
- 21) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de supprimer l'annexe reliant les bâtiments avant et arrière et revenir à une zone de pleine terre et plantée, conserver l'activité productive (en lieu et place de l'entrepôt) ;

MODIFICATIONS ESTHETIQUES EN FACADE AVANT

- 22) Considérant que la façade en situation de droit n'est pas construite selon les plans d'origine ;
- 23) Considérant en effet que la grande vitrine prévue a été divisée en deux, que le dessin des pierres bleues situées au-dessus des deux vitrines actuelles ne sont pas symétriques par rapport aux baies sans nuire à l'ensemble de la façade ;
- 24) Considérant que la porte d'entrée est conservée telle qu'à l'origine ;
- 25) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en PVC et qu'il y a lieu de prévoir aux étages des châssis en bois qui respectent le cintrage et les divisions d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'annexe reliant les bâtiments avant et arrière et revenir à une zone de pleine terre et plantée,
- maintenir l'activité productive de l'arrière bâtiment,
- prévoir des châssis en bois aux étages, qui respectent le cintrage et les divisions d'origine en façade avant,
- 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

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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*