

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/06/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 120**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce et 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée, changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place, régulariser les aménagements intérieurs des logements, les modifications esthétiques en façade avant et une enseigne en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 04/06/2020 au 18/06/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte comprenant 1 commerce et 3 logements :
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits);
 - changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place ;
 - régulariser :
 - les aménagements intérieurs des logements, en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU et du RCU (superficies minimales des chambres et séjours) ;
 - des modifications esthétiques en façade avant (baies obturées) ;
 - une enseigne en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 30 juillet 1901 visant à abaisser de 0,35m les seuils des fenêtres de la maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 18 mars 1932 visant à faire des transformations de façade et intérieures (commerce au rez-de-chaussée) ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 22 mars 1946 visant à transformer l'immeuble ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 14 décembre 2010 visant à diminuer le nombre de logements de 8 à 3, construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée en vue d'étendre le commerce existant, changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en commerce, changer l'utilisation du commerce, modifier la façade avant et les baies en façade arrière, démolir des annexes aux étages en façade arrière et aménager une terrasse, réaliser des travaux structurels intérieurs ;
- 6) Vu la mise en demeure du 23 août 2018 pour les travaux non conformes au permis de 2010, la construction d'annexes non conformes, le non-respect des conditions du permis et la modification de l'aspect architectural de la façade avant et le placement d'enseignes non conformes à la réglementation en vigueur en façade avant ;
- 7) 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 ;
- 8) Considérant que la demande vise le changement d'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place et que ceci est conforme aux prescriptions de la zone et du liseré de noyau commercial ;
- 9) Considérant que la demande vise à démolir des annexes en infraction au rez-de-chaussée arrière et à les remplacer par une annexe au gabarit plus important nécessitant une rehausse de mitoyenneté sur une longueur de 11,50m et une hauteur de 0,80m et en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- 10) Considérant que ces dérogations ne se justifient pas et qu'il y a lieu de maintenir la situation légale de l'immeuble ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu d'exclure toute utilisation commerciale du jardin ;
- 12) Considérant que les 3 logements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

- 13) Considérant en effet qu'ils dérogent aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en maintenant l'aménagement prévu dans le permis d'urbanisme délivré le 14/12/2010 (suppression des cloisons, réouverture des baies en façade avant, ...);
- 14) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois respectant les divisions d'origine;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de réouvrir les 3 baies obturées en façade avant;
- 16) Considérant que la matérialité de la vitrine commerciale n'est pas indiquée sur les plans; que celle-ci doit être en bois ou en aluminium;
- 17) Considérant que la porte d'entrée est prévue en bois de ton rouge;
- 18) Considérant que le parement de façade du rez-de-chaussée est en pierre bleue;
- 19) Considérant que l'enseigne perpendiculaire non conforme est supprimée;
- 20) Considérant que l'unique enseigne prévue en façade avant est non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que sa hauteur dépasse les 75cm prescrits et qu'il y a lieu d'y remédier;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas construire l'annexe du rez-de-chaussée et maintenir la situation légale de l'immeuble;
- conserver la configuration des 3 logements autorisés dans le permis d'urbanisme délivré en date du 14 décembre 2010;
- réouvrir les 3 baies obturées en façade avant;
- exclure toute utilisation commerciale du jardin et en condamner l'accès par le placement d'un dispositif empêchant l'accès à la clientèle (garde-corps, allège fixe,...);
- rendre le jardin perméable (en pleine terre) et planté et maintenir l'arbre;
- prévoir une vitrine commerciale en bois ou en aluminium;
- prévoir une enseigne parallèle conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, d'une hauteur de 75 cm maximum;
- 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,*