AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Princesse Elisabeth 52**OBJET :** dans un immeuble de rapport composé d'un phone-shop avec logement attenant au commerce au rez-de-chaussée et de deux logements aux étages, modifier la vitrine commerciale, mettre en conformité les modifications apportées en façade avant, supprimer le logement attenant au commerce, changer l'affectation de l'arrière bâtiment (commerce (remise)) en logement duplex (26m²)**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 06/11/2020 au 20/11/2020**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 de rapport composé d'un phone-shop avec logement attenant au commerce au rez-de-chaussée et de deux logements aux étages, modifier la vitrine commerciale, mettre en conformité les modifications apportées en façade avant, supprimer le logement attenant au commerce, changer l'affectation de l'arrière bâtiment (remise du commerce) en logement duplex (26m²) :
 - au rez-de-chaussée : supprimer le logement attenant au commerce (PRAS 0.12) et changer l'affectation de l'arrière bâtiment (commerce) en logement qui déroge au RCU Titre 2 art 3 (superficie), 7 (WC), 10 (éclairage), 14 (vues en intérieur d'îlot) ;
 - aux étages : maintenir deux logements existants ;
 - en façade avant : modifier la vitrine et les portes d'entrée commerce et logements et modifier la division et les matériaux des châssis aux étages en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art. 7 ;
- 2) Considérant que la modification de la vitrine en se remettant à l'alignement, supprime une zone qui était source de salissures et d'insécurité;
- 3) Considérant cependant que le matériau proposé (PVC) n'est pas de qualité et qu'il dénature cette façade et qu'il y lieu de proposer un nouvel ensemble vitrine et porte d'entrée en bois;
- 4) Considérant que l'auvent autorisé par le Permis de Bâtir du 18 novembre 1976, n'est pas esthétique et que cette demande de Permis d'Urbanisme avec modification de la vitrine, serait l'occasion de le supprimer afin de requalifier l'ensemble de la façade;
- 5) Considérant que la modification des châssis aux étages a été faite sans autorisation et qu'elle ne respecte pas les matériaux ni les divisions d'origine et que cette modification est en dérogation au RCU et qu'il y a lieu de proposer de nouveaux châssis en bois respectant ces divisions et matériaux d'origine;
- 6) Considérant que le logement attenant au commerce est supprimé afin d'étendre le commerce, ce qui profite au commerce et que la prescription 0.12 du PRAS l'autorise ;
- 7) Considérant que le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en un logement duplex de 26m² comporte de nombreuses dérogations : au niveau des superficies (la chambre n'a pas les 14m² réglementaires et le séjour cuisine n'a pas non plus les 28m² réglementaires), et en matière de WC car aucune toilette n'est prévue au sein du logement;
- 8) Considérant de plus que ce logement est très enclavé, situé à 3.35m de la façade arrière du commerce, ce qui est aussi en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 9) Considérant, au vu de ce qui précède que ce logement n'est pas autorisable ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*