

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Palais 87**OBJET :** dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 3 logements, régulariser l'extension d'une partie du commerce au sous-sol, 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 28/01/2021 au 11/02/2021**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 de rapport comprenant 1 commerce et 3 logements, régulariser :
 - l'extension d'une partie du commerce au sous-sol ;
 - les travaux structurels intérieurs (ajout d'un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée) ;
 - les modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 23 août 1884 visant à modifier la façade de la maison ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 29 janvier 1892 visant à transformer la porte d'entrée ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 juillet 1930 visant une surélévation et à l'ajout d'une annexe ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 20 octobre 1944 visant à modifier le revêtement de la façade (plaquettes) ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 3 février 1955 visant à transformer la façade du rez-de-chaussée ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 30 juillet 1996 visant à installer 74m² de locaux d'équipement d'intérêt collectif (ludothèque, école de devoirs, atelier de jeux) au rez-de-chaussée (ex-commerce) ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 10 mars 2009 prorogé en date du 13 septembre 2011 visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée en commerce, construire une annexe, modifier les châssis et placer une enseigne ;
- 9) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 10) Vu la mise en demeure du 30 septembre 2019 portant sur le non-respect du dernier permis d'urbanisme (10 mars 2009) ;
- 11) Vu la mise en demeure du 28 mai 2019 portant sur le non-respect du dernier permis d'urbanisme (10 mars 2009), à savoir : sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (vitrine, modification du revêtement du rez-de-chaussée) ; la construction d'un auvent en façade arrière ; la modification de la destination de la pièce arrière au sous-sol en extension du commerce (locaux accessoires) et la privatisation de l'accès à l'escalier menant à cette partie (escalier intégré au commerce) ; l'installation et le maintien d'enseignes parallèles non-conformes à la réglementation en vigueur ;
- 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 qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;
- 14) Considérant que la demande ne vise que le rez-de-chaussée commercial et les modifications esthétiques en façade à rue ;
- 15) Considérant qu'une trémie d'escalier a été réalisée afin de relier le rez-de-chaussée commercial au sous-sol ;

- 16) Considérant que l'extension de l'activité commerciale au sous-sol est envisageable du fait qu'il existe suffisamment de caves pour les logements des étages supérieurs ;
- 17) Considérant que la superficie de plancher affectée au commerce (hors liseré de noyau commercial) est supérieure aux 150m² (ici 178m²) autorisés par le PRAS mais que cela se justifie car les conditions locales permettent cette augmentation sans atteinte à la fonction principale de la zone (espace structurant fort exposé au passage) ;
- 18) Considérant que la citerne d'eau de pluie a été remplacée par un espace de rangement pour l'espace commercial et qu'il y a lieu de proposer un système de récupération des eaux de pluie in situ ;
- 19) Considérant que la zone de cour et jardin, accessible depuis l'espace commercial ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle ;
- 20) Considérant que les compteurs restent accessibles à toutes les entités de l'immeuble ;
- 21) Considérant que la porte d'entrée est en bois de teinte blanche et s'intègre correctement à la façade avant ;
- 22) Considérant que la vitrine commerciale a été remplacée par une vitrine en PVC qui ne respecte pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu de la remplacer par une vitrine en bois blanc respectant les divisions d'origine ;
- 23) Considérant qu'au rez-de-chaussée, un nouveau revêtement de façade est prévu en carreaux de terre cuite de ton pierre bleue ainsi qu'un seuil et des marches également en pierre bleue afin d'accéder au commerce ;
- 24) Considérant que le caisson à volet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- 25) Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les permis «enseignes» ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme (zone restreinte) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remplacer la vitrine en PVC par une vitrine en bois blanc respectant les divisions d'origine ;
- remettre une citerne ou proposer un système de récupération des eaux de pluie in situ ;
- installer un dispositif empêchant l'utilisation de la terrasse par la clientèle ;
- entamer les travaux visant à régulariser les infractions au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de 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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*