

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 417**OBJET :** dans un immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, étendre la terrasse, modifier les façades**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

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 comprenant 1 commerce et 1 logement :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
 - étendre la terrasse ;
 - modifier les façades ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1930 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 26 novembre 1996 visant à « installer un commerce de 67 m² au rez-de-chaussée (ex-partie de logement) » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 1998 visant à « remplacer le châssis de fenêtre existant par une vitrine de magasin et construire une annexe au 1er étage (cuisine). Pas de rehausse de murs mitoyens » ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 14 décembre 2004 visant à « construire, au rez-de-chaussée, une annexe en extension d'un commerce et aménager une terrasse dallée » ;
- 6) Considérant que la situation licite est de 1 commerce et 1 logement ;
- 7) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial et vise à changer son affectation en logement ;
- 8) Considérant que ce nouveau logement d'une chambre offre de bonnes conditions d'habitabilité et qu'il dispose d'un espace privatif extérieur ;
- 9) Considérant que la terrasse est agrandie, que sa superficie de 14 m² ne dépasse pas les 20 m² autorisé pour une superficie totale de cours et jardins de 48 m² de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies est préservé ;
- 10) Considérant que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en bois brun dans le respect des divisions d'origine mais que les petits bois ont été quant à eux supprimés, que cela n'altère pas l'esthétique de la façade ;
- 11) Considérant que la porte en bois a été remplacée par une porte en bois brun sans le respect du dessin d'origine mais que cela ne porte pas préjudice aux caractéristiques d'origine ;
- 12) Considérant que la vitrine est remplacée par une fenêtre, qu'une allège en pierre bleue est prévue sous la fenêtre que cela entraîne une discontinuité du soubassement ;
- 13) Considérant que cette discontinuité porte préjudice à l'aspect de la façade, qu'il y lieu de prévoir un soubassement continu en pierre bleue et de prévoir l'espace entre le soubassement et la fenêtre du rez-de-chaussée en brique (identique à la brique présente en façade avant) ;
- 14) Considérant que la façade arrière ne correspond pas à la situation de droit aux étages, que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée en façade arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- proposer un soubassement continu en façade avant et prévoir l'espace entre le soubassement et la fenêtre en brique (identique à celle présente en façade avant) ;
- représenter la façade arrière en excluant les étages non concernés par la demande ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante 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,*