

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/05/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue de la Poste 129

OBJET : dans un bâtiment affecté à l'activité productive, régulariser le changement d'affectation d'activité productive vers du commerce au rez-de-chaussée (stockage du commerce sis dans le prolongement, rue des Palais 19) et d'activité productive vers un logement dans les combles, le percement d'une porte côté rue, la modification des matériaux et couleurs de la façade et de la toiture et la réalisation de travaux structurels intérieurs et construire une lucarne en façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection de l'immeuble rue des Palais, 11 (Maison Art Déco) par AG des 6 mars 2002 et 20 juin 2001

ENQUETE : du 26/04/2021 au 10/05/2021

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 bâtiment affecté à l'activité productive, régulariser le changement d'affectation d'activité productive vers du commerce au rez-de-chaussée (stockage du commerce sis dans le prolongement, rue des Palais 19) et d'activité productive vers un logement dans les combles, le percement d'une porte côté rue, la modification des matériaux et couleurs de la façade et de la toiture et la réalisation de travaux structurels intérieurs et construire une lucarne en façade avant ;
- 2) Vu le procès-verbal du 25 février 2020 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification de la destination du bâtiment d'activité productive vers stockage du commerce rue des Palais 19 au rez-de-chaussée et d'activité productive vers un logement au 1^{er} étage,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le percement d'une baie pour la porte d'entrée, la modification du matériau et de la couleur du mur mitoyen gauche et de la toiture, le placement d'un caisson à volet et la modification de la couleur de parement de la façade,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs par la démolition et la reconstruction de la toiture et la construction d'une dalle en béton,
 - la création d'une annexe par la couverture totale de la cour séparant les bâtiments sis rue de la Poste 129 et rue des Palais 19 ;
- 3) Vu l'art. 192 du CoBAT visant à régulariser les infractions et à en fixer les délais ;
- 4) Considérant que le changement d'affectation au rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce (stockage du restaurant situé de l'autre côté de la parcelle) est conforme et cohérent ;
- 5) Considérant que le logement déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa superficie n'atteint pas le minimum requis de 22m² ;
- 6) Considérant que la note explicative et les plans sont erronés en ce qu'ils annoncent une superficie de 21m², or cette surface correspond à la surface totale au-delà de 1,50m de hauteur sous plafond, cependant la pièce principale de séjour, cuisine comprise, atteint seulement les 18,8m² ;
- 7) Considérant également que le logement ne possède pas de local de rangement privatif, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 8) Considérant que l'accès aux compteurs n'est pas garanti, en dérogation à l'art. 8 du titre II du RCU ;
- 9) Considérant dès lors que le logement ne s'intègre pas dans un contexte propice et que dès lors, il y a lieu de le supprimer ;

- 10) Considérant qu'une lucarne est prévue mais que le logement ne pourra être aménagé et que dès lors il n'y a pas lieu d'ajouter de lucarne ;
- 11) Considérant que les façades à rue et pignon sont enduites en gris et que cela ne pose pas de problème esthétique particulier ;
- 12) Considérant que la nouvelle porte et le caisson à volet ne présentent aucune valeur esthétique ; que la nouvelle porte est acceptable mais que le caisson à volet extérieur doit être intégré à l'intérieur du bâtiment ;
- 13) Considérant que la modification de la couverture de toiture en tuiles rouges apporte une meilleure esthétique au bâtiment ;
- 14) Considérant que les planchers sont reconstruits en maçonnerie ;
- 15) Considérant que la couverture de cour relevée dans le procès-verbal est démontée ;
- 16) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 6 mois de la notification du permis d'urbanisme et les terminer endéans les 12 mois de la notification du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le logement;
- ne pas construire la lucarne ;
- supprimer le caisson à volet extérieur ;

Abstention : -

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,

Joffrey ROZZONELLI, Représentant de la Commune,

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

Catherine DE GREEF, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,