

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais 130 - 132

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce, 1 snack et 4 logements), affecter le commerce en un snack avec consommation sur place, l'étendre dans le sous-sol, effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier), placer un conduit d'évacuation en façade arrière et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

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 :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce, 1 snack et 4 logements) :
 - affecter le commerce en un snack avec consommation sur place ;
 - l'étendre dans le sous-sol ;
 - effectuer des travaux structurels internes (escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol) ;
 - placer un conduit d'évacuation en façade arrière en dérogation au RCU titre I art.32 (conduit de hotte non-conforme) ;
 - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 août 1883 visant à construire une maison (n°130) ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 août 1883 visant à construire une maison (n°132) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 2009 visant à changer l'utilisation d'un commerce en snack avec construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme délivré le 21 mars 2017 visant à changer l'utilisation d'un commerce en restaurant (asiatique), étendre ce commerce en sous-sol et au 1er étage (n° 130 et 132) et modifier l'aspect esthétique de la façade (passer de 4 à 3 logements) mais que ce permis n'a pas encore été contrôlé ;
- 6) Vu la situation régulière de ce bien à savoir un commerce, un snack et 4 logements ;

GENERALITES

- 7) Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol (ancien n°132) de cet immeuble ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 2 snacks et 4 logements ;

VOLUME

- 9) Considérant qu'un conduit est placé en façade arrière et qu'il s'inscrit dans les gabarits constructibles ;
- 10) Considérant que la hotte de la cuisine du restaurant est reliée à un conduit extérieur situé à plus de 60 cm de la limite mitoyenne mais en dérogation à l'art.32 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme car il se prolonge à moins de 2m (1,20m) au-dessus du niveau de la toiture ;
- 11) Considérant que la position du conduit n'est pas conforme du fait qu'il est trop proche des fenêtres et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 12) Considérant dès lors qu'il y a lieu de prolonger le conduit de cheminée à 2 mètres au-dessus du niveau de la corniche arrière conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

SNACK

- 13) Considérant que le changement d'utilisation de commerce en snack est conforme aux prescriptions particulières des commerces en liseré de noyau commercial ;
- 14) Considérant qu'au vu du contexte dans lequel s'installe ce snack (rue à forte fréquentation, en liseré de noyau commercial), la nouvelle utilisation des lieux en snack n'apporte pas de nuisance particulière ;

- 15) Considérant que l'agrandissement de ce commerce en sous-sol (116 m²) porte ainsi la superficie hors sol de ce snack à 249m² ;
- 16) Considérant que l'accès aux sanitaires et aux locaux annexes du snack se fait via un nouvel escalier ;
- 17) Considérant que la circulation de ce nouveau snack reste indépendante de celles des logements (entrée au n°130) ;

PARTIES COMMUNES

- 18) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de cet immeuble ;
- 19) Considérant que l'aménagement du sous-sol est revu et que chaque logement conserve un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;
- 20) Considérant que les condensateurs semblent être installés au sous-sol et que dès lors ils ne nuiront pas au confort des logements ;

FACADES

- 21) Considérant que la nouvelle vitrine est en PVC, ton gris anthracite mais qu'il serait préférable de prévoir un matériau plus durable ;
- 22) Considérant que la porte de la vitrine, de par sa composition nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 23) Considérant qu'il en va de même pour le revêtement du soubassement du rez-de-chaussée et qu'il serait préférable d'en proposer un plus clair ;
- 24) Considérant que l'enseigne, telle que proposée, est conforme aux Règlements d'Urbanisme et donc dispensée de permis ;
- 25) Considérant qu'en façade arrière, le conduit devrait être peint dans la couleur de la façade arrière ou dans un ton neutre afin de préserver les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- prolonger le conduit de cheminée à 2m au-dessus du niveau de la corniche arrière ;
- revoir la position du conduit de cheminée et le peindre dans la couleur de la façade arrière ou dans un ton neutre ;
- proposer une façade avant où la vitrine (porte comprise et sans division) est en bois ou en aluminium thermolaqué ;
- proposer un revêtement pour le soubassement du rez-de-chaussée dans un ton plus clair.

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,*

Maud DECONINCK, *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,*