

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** rue des Palais 294 - 296**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la construction d'une annexe sur toute la surface du rez-de-chaussée, la rehausse de la façade arrière, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 3 logements) et les modifications de la façade avant (matériau, division, dimensions des baies du rez-de-chaussée, mise en peinture des pierres bleues) et réaliser des travaux structurels**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) : le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bien datant d'avant 1932)**ENQUETE :** du 10/06/2021 au 24/06/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les travaux envisagés vont engendrer une perte de luminosité, et en conséquence la terrasse d'un des riverains se retrouverait à l'ombre à longueur de journée ;
- les travaux vont nuire au bien-être de ce dernier, ainsi qu'à celui de sa famille ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) :

– régulariser :

- la construction d'une annexe sur toute la surface du rez-de-chaussée en dérogation avec le RRU titre l'art.4 (profondeur) et l'art.13 (maintien d'une superficie perméable) ;
- la rehausse de la façade arrière ;
- l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 3 logements) en dérogation avec le RRU et le RCU titre II art.3 (superficies chambre et séjour);
- les modifications de la façade avant (matériau, division, dimensions des baies du rez-de-chaussée, mise en peinture des pierres bleues) en dérogation avec le RCU titre I art.3 (entretien des constructions) ;

– réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

2) Vu l'autorisation du 12 avril 1895 visant à construire une maison ;

3) Vu l'autorisation du 22 avril 1904 visant à construire des annexes et changer la porte fenêtre en une grande porte ;

4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 avril 1929 visant à effectuer des transformations ;

5) Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural ;

6) Vu la mise en demeure du 22 octobre 2018 portant sur la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 2) ; l'accès non conforme aux compteurs, la réalisation de travaux structurels (nouvelle trémie d'escalier) ; la construction d'une lucarne en façade arrière ; la construction d'une annexe sur toute la parcelle ; la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;

7) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

8) Considérant que les plans de « droit », datant de 1946 et 1947, joints à la demande et concernant la parcelle située place Masui 3 ne sont plus pertinents dans la présente demande vu la division parcellaire actuelle, qui n'est plus reliée à cette première ;

9) Considérant que l'annexe réalisée au rez-de-chaussée, en extension du commerce, est en dérogation à la réglementation puisque celle-ci s'implante sur toute la profondeur de la parcelle et qu'aucune superficie perméable n'est maintenue au sein de la parcelle ;

- 10) Considérant de plus que ces travaux, ne participent pas à l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ce qui est contraire aux prescriptions générales du PRAS ;
- 11) Considérant que la façade arrière est rehaussée afin d'aménager un logement supplémentaire dans les combles ;
- 12) Considérant que le logement proposé n'est pas conforme aux normes d'habitabilité puisque la superficie de la chambre est inférieure à 14m² (12,60m²) et que celle du séjour est inférieure à 28m² (26,70m²) ;
- 13) Considérant que le projet propose un 3^{ème} « petit » logement 1 chambre à cet immeuble de 3 unités, composé de 2 « petits » logements licites (non conformes à la réglementation actuelle) et un commerce, portant dès lors à 4 le nombre d'unités au sein de cet immeuble ;
- 14) Considérant que les logements licites, situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont non conformes aux normes d'habitabilité actuelles, et ce, malgré les petits travaux structurels et de réaménagements proposés, que les chambres et le séjour ne bénéficient toujours pas des superficies suffisantes et que dès lors il y a lieu d'améliorer ceux-ci avant d'ajouter une nouvelle unité de logement elle-même non conforme ;
- 15) Considérant que l'aménagement des combles devrait être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- 16) Considérant que la façade avant a été modifiée, que les impostes condamnées au 1^{er} étage (en situation infractionnelle) ont été ré-ouvertes, que les châssis PVC projetés aux étages supérieurs respectent les proportions et divisions d'origine ;
- 17) Considérant qu'il serait judicieux de retrouver la pleine hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée afin de récupérer les proportions en façade avant (porte d'entrée et vitrine) se rapprochant de celles d'origine ;
- 18) Considérant qu'au rez-de-chaussée, la vitrine commerciale et la porte d'entrée ont été remplacées par des éléments en PVC ne respectant pas l'esthétique d'origine de l'époque ; que les éléments en pierre bleue composant la façade (bandeaux, seuils) ont été peints et que tout ceci appauvrit les qualités architecturales de la façade de l'immeuble ;
- 19) Considérant de tout ce qui précède que le projet n'est pas acceptable et qu'il convient donc d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 6 mois à compter de la notification de refus du permis d'urbanisme ;

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,*

Laura FLAMENT, *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,*