

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEURS :**

LIEU :	Rue Rubens, 80
OBJET :	dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements, régulariser l'extension du logement du 2 ^{ème} étage dans les combles, les modifications apportées à la façade avant et des travaux structurels intérieurs, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée sous l'annexe de l'entresol
SITUATION : AU PRAS :	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) :	-
ENQUETE :	du 16/12/2021 au 30/12/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend : L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce et 2 logements :
 - régulariser
 - l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - les modifications apportées à la façade avant,
 - des travaux structurels intérieurs,
 - mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée sous l'annexe de l'entresol ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir du 18 février 1897 visant à « construire une maison » ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 avril 1962 visant à « recimenter la façade » ;
 4. Vu le procès-verbal du 23 août 2019 portant sur les infractions suivantes :
 - la couverture totale de la cour,
 - la pose d'un auvent au 1^{er} étage arrière gauche,
 - la pose d'un conduit d'évacuation,
 - la modification de la façade avant,
 - l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
 5. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
 6. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 6 mois suivants la notification du permis d'urbanisme ;
 7. Considérant que la présente demande vise à régulariser ces infractions ;
 8. Considérant que le rez-de-chaussée reste affecté au commerce ;
 9. Considérant que la cour est rouverte et que celle-ci est entièrement dallée, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais que, toutefois, elle est très encaissée et n'est pas utilisée comme jardin par l'un des logements ;
- HABITABILITE**
10. Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est existant ;
 11. Considérant que l'annexe en entresol est aménagée pour servir de salle de bain au logement, ce qui améliore son habitabilité ;
 12. Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage est modifié en duplex avec les combles ;
 13. Considérant que le niveau bas du duplex présente de bonnes conditions d'habitabilité ;
 14. Considérant que les chambres sont placées dans les combles ;
- VOLUME**
15. Considérant que le conduit d'évacuation dépasse de 2 m de la corniche mais que, cependant, étant placé contre le mitoyen, il ne dépasse que de 25 cm de la corniche de celui-ci, en dérogation à l'art. 32 du titre I du RCU ;

16. Considérant également qu'il ne se trouve pas à plus de 60 cm du mitoyen, en dérogation au même article ;
17. Considérant que le conduit se trouve dans un coffrage, ce qui atténue son impact en termes de vibration, mais qu'il y a toutefois lieu de le faire monter de 1,75 m de plus pour qu'il n'importune pas le voisin de gauche ;

COMMUNS

18. Considérant que les caves des logements sont accessibles par une trappe à ouverture électrique qui s'ouvre sur un escalier ;

ENSEIGNE

19. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

FACADE

20. Considérant que les modifications apportées à la façade avant sont en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU en ce qu'elles ne respectent pas les caractéristiques d'origine ;
21. Considérant en effet que les châssis ne suivent pas le cintrage des linteaux en arc surbaissé et que la porte est réalisée en métal, ce qui dénature l'esthétique du bâtiment ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des châssis et une porte plus respectueux de l'architecture néoclassique du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- faire monter le conduit d'évacuation de 1,75 m supplémentaire ;
- proposer des châssis en bois et une porte en bois plus respectueux de l'architecture néoclassique du bâtiment ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 6 mois suivants la notification de la décision.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*