

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais 190

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée, l'ajout d'une annexe à l'entresol ($\pm 30\text{m}^2$), l'ajout d'une annexe en fond de parcelle ($\pm 50\text{m}^2$), les travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier en colimaçon) et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Vu la demande initiale du 14 décembre 2018 visant à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce) :
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée ;
 - l'ajout d'une annexe à l'entresol (+/- 30m^2) ;
 - l'ajout d'une annexe en fond de parcelle (+/- 50m^2), en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (3/4 du terrain) et à l'art. 6 du titre I du RRU ;
 - les travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier en colimaçon) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la porte d'entrée cochère et modification des châssis du 1^{er} étage) ;
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 4) ;
 - ajouter une lucarne en façade arrière ;
- 2) Vu les avis de la Commission de concertation du 3 décembre 2020 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 décembre 2020, favorables à condition de :
 - ne pas construire l'annexe en fond de parcelle;
 - coupler les 2 logements des étages supérieurs afin d'en faire un seul et grand logement de plusieurs chambres qui respecte les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
 - placer une porte cochère en bois à 2 ouvrants qui s'intègre de façon esthétique en façade avant et se rapproche de l'origine ;
 - supprimer la vitrine commerciale et revenir aux 2 baies d'origine ;
 - préserver et valoriser les éléments de décors intérieurs ;
 - proposer des châssis avec des impostes ayant la même hauteur que celle des châssis d'origine ;
 - entamer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.
- 3) Vu le projet modifié introduit en date du 7 septembre 2021 visant à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce) :
 - régulariser le changement d'affectation du commerce en logement au rez-de-chaussée, l'ajout d'une annexe à l'entresol ($\pm 30\text{m}^2$), l'ajout d'une annexe en fond de parcelle ($\pm 50\text{m}^2$), les travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier en colimaçon) et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;

- 4) Considérant que le projet modifié se conforme aux conditions émises à l'exception de la démolition de l'annexe en fond de parcelle de 50m² ;
- 5) Considérant cependant qu'afin d'en minimiser l'impact, la toiture plate de l'annexe actuellement en revêtement bitumeux est verdurisée et s'intègre mieux à la zone de cour et jardin ;
- 6) Considérant que cette verdurisation améliore les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot par rapport à la situation de fait et que la zone de jardin en pleine terre plantée de cette parcelle conserve une grande superficie ;
- 7) Considérant que cette annexe sert de remise au bâtiment avant, qu'il s'agit d'un local accessoire aux logements et qu'il y a lieu de conserver cet espace en local non habitable ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver l'annexe arrière en local non-habitable.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*