

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/02/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue des Coteaux 213-215-217
OBJET : sur trois parcelles comprenant 2 bâtiments (bâtiment 1 : un commerce au rez-de-chaussée (215) et 3 logements aux étages (213) - bâtiment 2 : 4 logements (217)), régulariser les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques des façades avant

SITUATION : AU PRAS : en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : -

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, sur trois parcelles comprenant 2 bâtiments (bâtiment 1 : un commerce au rez-de-chaussée (215) et 3 logements aux étages (213) - bâtiment 2 : 4 logements (217)), régulariser :
 - les travaux structurels intérieurs (mezzanine) ;
 - les modifications esthétiques des façades avant, en dérogation à l'art.3 du titre IV du RCU ;
- 2) Vu l'avertissement daté du 30 mai 2018 pour la réalisation de travaux structurels (construction d'une mezzanine dans l'arrière bâtiment n°217 et agrandissement de la baie du garage (n°217)) et les modifications esthétiques en façade avant telles que la modification de l'aspect architectural de la façade avant (la pose d'un parement de façade lisse de couleur grise sur le cimentage d'origine), le remplacement de la porte d'entrée du commerce (n°215) et des logements (n°217) sans respect du matériau et du dessin d'origine (PVC en lieu et place de bois), le remplacement de la porte du garage (n°217) sans respect du modèle d'origine, l'installation d'une enseigne parallèle non conforme à la réglementation en vigueur en façade avant ;
- 3) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 4) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois de la notification de la décision sur la demande de permis d'urbanisme.

Bâtiment n°213 :

- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1929 pour l'aménagement de deux sanitaires (1er et 2ème étages)
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1947 pour la transformation de la façade et l'intérieur, au rez-de-chaussée (commerce avec 1 étage en partie arrière et 1 logement par étage (3 logements))
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 14 novembre 2017 pour modifier le volume de la toiture arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate, étendre le logement du 3ème étage dans les combles et placer une cheminée contre le mur pignon d'un immeuble à usage mixte comportant un rez-de-chaussée commerciale et 3 logements ;
- 8) Vu le procès-verbal de constat du 01/06/2018 pour l'exploitation d'installations classées (rubriques 88.1A, 88.2A, 121.A), non couvertes par permis d'environnement et obstacle à la surveillance d'installations classées ;
- 9) Vu l'amende administrative infligée à la charge de BAS SPRL, en date du 28/05/2019, par Bruxelles-Environnement, suite au procès-verbal de constat dressé par la Commune ;

Bâtiment n°217 :

- 10) Vu l'autorisation du 16 août 1899 pour la construction d'un atelier avec habitation en fond de terrain ;
- 11) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1925 pour la construction d'un atelier (garage, réparation automobile) ;
- 12) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1938 pour la transformation de 2ème étage en 2 logements ;
- 13) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1947 pour la transformation de la façade principale et l'intérieur (2 logements par étage) ;
- 14) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1948 pour la construction d'une annexe au 1er étage ;

- 15) Vu le permis de bâtir du 24 février 1967 pour aménager un cabinet de toilette et transformer l'intérieur au 1^{er} étage ;
- 16) Vu le permis de bâtir du 29 novembre 1973 pour renouveler l'enduit de la façade principale au rez-de-chaussée et transformer la façade du rez-de-chaussée (Garage Citroën)

Bâtiments n°215 et 217 :

- 17) Vu le permis d'urbanisme du 25 octobre 2011 en vue de changer l'affectation d'une activité productive en commerce, couvrir une cour de 10m², percer un mur mitoyen entre les immeubles aux n° 215 et 217 au rez-de-chaussée, modifier la division des châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages du n°217 et placer trois enseignes ;
- 18) Considérant que l'activité commerciale (commerce de bricolage et de construction) implique l'exploitation d'installations classées soumises à permis d'environnement mais qu'aucune autorisation de ce type n'a été délivrée malgré les sollicitations en la matière ; que suite au procès-verbal dressé par la commune une amende a été infligée par Bruxelles Environnement et payée par le contrevenant ; que ce dernier exploite en connaissance de cause de telles installations classées sans permis d'environnement tandis qu'aucune demande visant à régulariser cette infraction n'a été introduite ;
- 19) Considérant que le permis d'urbanisme du 25 octobre 2011 autorise un commerce et non un grand commerce spécialisé ;
- 20) Considérant qu'une mezzanine a été installée, que celle-ci sert au stockage du commerce et n'est pas accessible au public ;
- 21) Considérant que l'espace sous la mezzanine présente la hauteur sous-plafond nécessaire ;
- 22) Considérant que l'espace de stockage créé possède une hauteur sous plafond de 2,12m (sous-poutre d'1,80m) suffisante pour un espace de ce type ;
- 23) Considérant qu'un parement de façade lisse de couleur grise a été placé sur le cimentage d'origine aux étages et que cela s'intègre dans la façade avant ;
- 24) Considérant que la porte d'entrée du commerce (n°215) et des logements (n°217) ainsi que la vitrine du commerce ont été remplacés sans le respect du matériau et ni du dessin d'origine (PVC en lieu et place de bois) et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à des portes et une vitrine en bois ou en aluminium (voir permis précédents) ;
- 25) Considérant que la porte du garage (n°217) a également été remplacée par une porte en PVC et qu'il y a lieu de proposer une porte sectionnelle en aluminium ;
- 26) Considérant que le plan fourni pour les enseignes projetées est lacunaire et qu'il y a lieu de fournir la vraie situation projetée ;
- 27) Considérant que l'enseigne parallèle projetée reste non conforme à la réglementation en vigueur du fait que la hauteur est supérieure à 75 cm (80cm) ;
- 28) Considérant que l'enseigne est placée à plus de 50cm de la limite mitoyenne mais ne se situe pas dans le prolongement des baies commerciales, bien que son développement est inférieur au 2/3 de la largeur de la façade (deux immeubles compris) ;
- 29) Considérant qu'il y a lieu d'y remédier en proposant des enseignes conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, s'intégrant de manière harmonieuse en façade avant ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*