

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Tilleul, 64 & Chaussée de Helmet, 391

OBJET :

Dans un immeuble comprenant 2 logements et 1 commerce, changer l'affectation de commerce (snack) en activité productive artisanale avec commerce accessoire, apporter des modifications structurelles intérieures et modifier les façades.

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 02/09/2021 au 16/09/2021

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements et 1 commerce :
 - changer l'affectation du commerce (snack) en activité productive artisanale avec commerce accessoire,
 - apporter des modifications structurelles intérieures,
 - modifier les façades, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis)) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1936, visant à « bâtir une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 28 mars 2006 visant à « changer l'utilisation d'un commerce de type horeca (café) en snack » ;
4. Vu le permis d'environnement du 20 janvier 2015 visant à « exploiter une boulangerie » ;
5. Considérant que la situation licite est de 2 logements et 1 commerce ;
6. Considérant que l'activité artisanale s'étend vers le sous-sol afin d'y installer l'espace de préparation et des locaux de stockage ;
7. Considérant cependant que les espaces du sous-sol ne sont pas clairement délimités entre les caves attribuées aux logements et les espaces dédiés à l'activité artisanale et qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans la cave attribuée au logement de l'immeuble ;
8. Considérant que la nouvelle affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone ;
9. Considérant que la façade avant a été modifiée ; que les châssis ne sont pas homogènes ; que des caissons à volet sont placés et que toutes ces modifications altèrent les qualités patrimoniales de la façade avant ;
10. Considérant que deux panneaux noirs sont placés de part et d'autre de l'entrée de la boulangerie et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
11. Considérant que le traitement de la partie supérieure des châssis du rez-de-chaussée n'est pas homogène et qu'il y a lieu de traiter ces éléments de manière identique ;
12. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de proposer un traitement de la façade qui préserve les caractéristiques d'origine de celle-ci et qui soit homogène ;
13. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la légende des matériaux ;

14. Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) ;
15. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;
16. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la représentation des évacuations et qu'il y a lieu de les indiquer sur les coupes et de les rendre conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur (art. 32, Titre I du RCU);
17. Considérant que l'exploitation de la boulangerie est couverte par un permis d'environnement en ce qui concerne le rez-de-chaussée mais qu'aucune activité n'y est autorisée au sous-sol ; qu'il y a donc lieu d'introduire une demande afin d'adapter ce permis d'environnement en conséquence (permis modificatif) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revenir à une façade cohérente avec des châssis homogènes et dont les allèges s'alignent à la partie supérieure du soubassement en pierre bleue ;
- supprimer les panneaux noirs de part et d'autre de l'entrée de la boulangerie au rez-de-chaussée ;
- supprimer les caissons à volet ;
- représenter la légende des matériaux sur les plans ;
- indiquer sur les plans la cave attribuée au logement de l'immeuble ;
- adapter les plans pour représenter les évacuations sur les coupes et les rendre conformes à l'art. 32, Titre I du RCU ;
- modifier les plans en supprimant les enseignes telles que prévues et, si elles ne sont pas conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur, introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour celles-ci ou placer des enseignes qui soient conformes .

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante 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,*