

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier, 15**OBJET :** Dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 2 logements), régulariser le changement d'affectation de bureau en une activité productive artisanale (pâtisserie) avec un commerce accessoire à l'activité productive et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT 233 ENTRE CHAUSSEE DE HAECHT ET LES RUES ROGIER, SEUTIN ET JOSAPHAT », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 09/09/1993.

ENQUETE : du 09/09/2021 au 23/09/2021**REACTIONS :** 5**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- des précisions sont demandées concernant les termes « accessoire » et « activité productive »,
- une pâtisserie exercerait déjà sans autorisations au rez-de-chaussée avec des tapages sonores diurnes et nocturnes et engendrerait également des vapeurs de gras favorisant la prolifération de souris, de rats, ...,
- des inquiétudes pour des raisons olfactives existent et des garanties sur la gestion des odeurs sont demandées, par contre pas au détriment du bruit,
- les désagréments causés par les voitures des clients garés en double-file devant le commerce causent des inquiétudes,
- des appréhensions subsistent au niveau sécuritaire, sur l'utilisation de bonbonnes de gaz par les occupants de la pâtisserie,
- la quiétude de l'îlot intérieur doit être préservée,
- des craintes d'intrusions sont mises en exergue, car la porte intermédiaire est la même que celle des bureaux actuels,

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 2 logements) :
 - régulariser le changement d'affectation de bureau en une activité productive artisanale (pâtisserie) avec un commerce accessoire à l'activité productive, en dérogation à l'art. 1.1 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Ilot 233 entre chaussée de Haecht et les rues Rogier, Seutin et Josaphat » ;
 - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (remplacement de la vitrine) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 avril 1909 visant à « faire des changements à la maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 19 octobre 1932 visant à « prolonger une annexe et faire des transformations » ;
4. Vu le permis de bâtir délivré le 14 juillet 1967 visant à « créer une vitrine » ;
5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un bureau et deux logements ;
6. Vu la mise en demeure du 13 décembre 2020 portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée (commerce en lieu et place de bureau), la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et l'installation d'une buse d'évacuation en façade avant ;
7. Vu l'art. 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;

GENERALITES

8. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

COMMERCE

9. Considérant que la superficie de l'activité productive artisanale est de 150,48 m² ;
10. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle le bien se situe ;
11. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS « Ilot 233 entre chaussée de Haecht et les rues Rogier, Seutin et Josaphat », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 9 septembre 1993 ;
12. Considérant que ce PPAS limite les superficies à des fins professionnelles à 140 m² bruts ;
13. Considérant cependant que la prescription 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise 250 m² d'activité productive ; que, dès lors, la prescription du PPAS est implicitement abrogée ;
14. Considérant que l'activité productive (pâtisserie) représente une source de nuisances supplémentaires (bruits, vibrations, odeurs, mobilité et livraisons, ...) ;
15. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'évacuation du four représenté sur le plan ;
16. Considérant que rien n'est prévu par le demandeur, suivant ses déclarations en séance de la commission de concertation, pour atténuer les importantes nuisances sonores, olfactives, ... induites par cette activité et confirmées par tous les riverains présents ;

ENVIRONNEMENT

17. Considérant que l'exploitation d'un atelier de pâtisserie nécessite d'être couverte par un permis d'environnement (rubrique 23) si les machines qui s'y trouvent atteignent les 2KW de puissance et que, le cas échéant, la production ne peut avoir lieu sans cette autorisation ;
18. Considérant qu'aucune information relative aux installations frigorifiques ne figure dans la demande et que les moteurs de ces dernières ne peuvent en aucun cas se situer à l'extérieur ;

FACADE AVANT

19. Considérant que la buse d'évacuation des gaz brûlés le long du mur mitoyen droit a été supprimée (cf. reportage photographique) ;
20. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
21. Considérant qu'un nouvel ensemble vitré est prévu en lieu et place de la vitrine existante; qu'il comprend un accès indépendant pour le commerce et, de ce fait, améliore le confort de cet immeuble de rapport ;
22. Considérant qu'il est en aluminium ton blanc et qu'il ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
23. Considérant que la porte et le revêtement du soubassement sont inchangés ;
24. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le bandeau en pierre bleue, qui a été repeint sans permis valable ;
25. Considérant que cela nuit fortement à l'esthétique de cet immeuble ;
26. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*