

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place Liedts, 10

OBJET :

Dans un bâtiment (ancien cinéma) affecté au rez-de-chaussée au commerce et inoccupé aux étages, étendre le commerce existant au 1^{er} étage, démolir les gradins de l'ancien cinéma, effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications à la façade avant.

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 25 novembre 1913 visant à « apporter des transformations en vue d'établir une salle de cinéma » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 octobre 1945 visant à « reconstruire le cinéma suite à un incendie » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 24 août 2010 visant à « étendre un commerce au 1er étage et à réaliser des modifications structurelles intérieures » ;
4. Considérant que ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en oeuvre et qu'il a été périmé le 26 novembre 2013 ;
5. Considérant que la présente demande revient à étendre le commerce à tout l'immeuble, y compris aux étages ;
6. Considérant que, pour ce faire, les gradins de l'ancien cinéma sont démolis mais que ceux-ci ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ; que, de plus, le cinéma est inutilisé depuis des années ;
7. Considérant que la situation en liseré de noyau commercial du bâtiment lui permet d'étendre le commerce du rez-de-chaussée aux étages sans que celui-ci ne dépasse les 1000 m² ;
8. Considérant que la surface concernée atteint ici les 631 m², ce qui est donc conforme ;
9. Considérant que l'escalier reliant le 1^{er} et le 2^{ème} est modifié ;
10. Considérant que des espaces destinés au personnel du commerce sont aménagés au 2^{ème} étage ;
11. Considérant que la façade avant est modifiée en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU, en ce que les nouveaux châssis ne respectent pas les formes et divisions des châssis de la situation de droit ;
12. Considérant en effet que la division bipartite a disparu et que les châssis sont en aluminium, ce qui déprécie fortement l'esthétique générale de la façade ;
13. Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois aux étages en conservant la division d'origine ;
14. Considérant que la vitrine est modifiée et que le soubassement est supprimé, ce qui ne pose pas de problème esthétique particulier en ce que la situation existante a déjà perdu tout intérêt patrimonial ;
15. Considérant que les installations de chauffage au mazout du bâtiment ont fait l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 (ref.: CL3/482606) en date du 12 décembre 2012 (rubrique 88.3A) ; que les plans du niveau -1 ne renseignent plus la présence d'une telle installation et que, le cas échéant, tout changement à ces installations doit être notifié au département Urbanisme et Environnement de l'administration communale ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des châssis en bois aux étages en conservant la division d'origine.

Abbreviations : 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,*

Laura FLAMENT, *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,*