

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rubens, 1 & Rue Vandermeersch, 2

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 6 logements), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec consommation sur place (snack - crêperie) et mettre en conformité la division des châssis au rez-de-chaussée (impostes sur portes)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

compris dans le périmètre de protection d'un bien classé : « Eglise Saint-Servais, Chaussée de Haecht » - classement comme Monument par Arrêté du 09/10/2003 repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

-

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 à usage mixte (1 commerce et 6 logements) :
 - changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce avec consommation sur place (snack),
 - mettre en conformité la division des châssis au rez-de-chaussée (impostes sur portes) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 21 décembre 1909 visant à « construire un water-closet » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à « effectuer des transformations intérieures et à la façade » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1926 visant à « effectuer des transformations » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1956 visant à « établir un auvent en façade principale » ;
6. Vu le permis de bâtir du 9 décembre 1986 visant à « établir un restaurant en lieu et place d'une taverne » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 7 mars 2000 visant à « installer un logement au rez-de-chaussée (appartement 1 chambre), modifier et rénover les logements des étages (un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres, un appartement 4 chambres et deux duplex 4 chambres), surhausser la partie arrière de la toiture avec une rehausse du mur mitoyen (vers n°4 rue Vandermeersch), créer 12 fenêtres de toiture et rénover les façades en créant des allèges à deux vitrines au rez-de-chaussée, en ouvrant 3 fenêtres dans les encadrements existants et en renouvelant les châssis » ;
8. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Vu la confirmation du 3 août 2020 attestant de l'existence d'1 commerce (commerce de service) et de 6 logements :
 - rez-de-chaussée gauche (rue Rubens) : 1 logement,
 - rez-de-chaussée à l'angle des 2 rues : commerce,
 - étages : 5 logements ;
10. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation indiquant que ce commerce n'a jamais été mis en place depuis la dernière demande de permis d'urbanisme (occupation des lieux en bureau de manière illicite) ;
11. Considérant dès lors que la situation licite du rez-de-chaussée à l'angle des 2 rues reste un commerce de type horeca (restaurant) ;
12. Considérant que l'activité projetée ne présente pas de nouvelles nuisances pour les habitants des 6 logements de l'immeuble ;

13. Considérant que la hotte aspirante prévue sur les plans doit être remplacée par une hotte à charbon afin d'empêcher tout raccord aux conduits existants ;
14. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont non-conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ; que celles-ci ne sont pas dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'article 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minime importance » ; 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) et que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;
15. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division des châssis des 2 portes (rue Rubens et à l'angle des 2 rues) à double imposte ; que ces modifications nuisent à la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une hotte sans conduit (hotte à charbon) ;
- prévoir 2 portes en aluminium sans double imposte (rue Rubens et à l'angle des 2 rues).

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*