

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 309

OBJET :

dans un immeuble comprenant un commerce (débit de boisson) au rez-de-chaussée et deux logements, régulariser les modifications en façade avant, étendre le commerce dans une partie du sous-sol, apporter des modifications structurelles (escalier rez-de-chaussée), démolir un volume en fond de parcelle et créer une terrasse, installer un conduit d'évacuation de hotte professionnelle

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce (débit de boisson) au rez-de-chaussée et deux logements :
 - régulariser les modifications en façade avant,
 - étendre le commerce dans une partie du sous-sol,
 - apporter des modifications structurelles (escalier au rez-de-chaussée),
 - démolir un volume en fond de parcelle et modifier la zone de cours et jardins en dérogation à l'art.39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins),
 - installer un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) et à l'art.32 du titre I du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;
2. Vu l'autorisation du 4 septembre 1903 visant à « transformer en vitrine les deux fenêtres de la maison » ;
3. Vu l'autorisation du 9 octobre 1903 visant à « construire une serre derrière l'habitation » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 22 février 1916 visant à « construire son atelier de photographie » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 29 août 1916 visant à « couvrir une partie de la cour » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1932 visant à « surélever l'immeuble et de bâtir des annexes » ;
7. Vu le refus de permis de bâtir du 22 juin 1971 visant à « obtenir l'autorisation de transformer l'immeuble » ;
8. Vu le permis de bâtir du 10 mars 1972 visant à « transformer le rez-de-chaussée à usage commercial et ajouter [une] annexe à l'étage » ;
9. Vu le permis de bâtir du 8 janvier 1985 visant à « établir un restaurant au rez-de-chaussée (ex commerce de meubles) » ;
10. Vu le permis de bâtir du 26 mars 1985 visant à « modifier la façade au rez-de-chaussée et y placer un auvent » ;
11. Vu le permis de bâtir du 2 juillet 1991 visant à « modifier le décor extérieur du restaurant (régularisation) » ;
12. Vu le permis d'urbanisme du 22 octobre 2019 visant à « dans un immeuble de rapport comprenant un commerce (débit de boissons) et deux logements aux étages :
 - ajouter un lanterneau sur l'annexe arrière située au rez-de-chaussée,
 - ajouter un conduit d'évacuation de hotte industrielle en partie arrière,
 - aménager une terrasse pour le logement du 1er étage,
 - rehausser le mur mitoyen avec le n°307,
 - étendre le logement du 2e étage dans les combles,
 - construire une lucarne en façade avant,
 - régulariser la rehausse en façade arrière et la modification de l'aspect architectural de la façade avant et ajouter des enseignes en façade avant » ;

SITUATION LICITE :

13. Considérant que la situation licite est la suivante :
 - sous-sol : accessoire aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - 1er étage : logement,
 - 2e étage : logement ;

SITUATION PROJETÉE :

14. Considérant que la demande ne concerne que le sous-sol, le rez-de-chaussée et les façades ;
15. Considérant que la demande étend le commerce vers le sous-sol, que le sous-sol est déjà en partie accessoire au commerce ;
16. Considérant que cette extension complémentaire vers le sous-sol ne porte pas préjudice aux locaux affectés au logement, que le nombre de caves est toujours suffisant, que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;

VOLUME :

17. Considérant qu'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle est prévu en fond de parcelle, que celui-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;
18. Considérant de plus qu'il ne se situe pas à plus de 0.6 m des limites mitoyennes, que cela n'est pas acceptable ;

DÉMOLITION :

19. Considérant qu'un volume est supprimé en fond de parcelle, que celui-ci est remplacé par une terrasse dallée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

20. Considérant que la zone de cours et jardins est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de zones perméables ;
21. Considérant le précédent permis prévoyait une zone de cour et jardin 100 % perméable ; qu'en outre, l'imperméabilité engendrée par le volume (démoli dans le présente demande) était compensée par l'installation d'une toiture végétalisée ;
22. Considérant que le volume a été supprimé au profit d'une terrasse imperméable et qu'il y a lieu de prévoir une zone en pleine terre et plantée sur toute la superficie de la zone de cours et jardins ;
23. Considérant que le précédent permis stipulait de ne pas prévoir une utilisation commerciale de de la zone de cours et jardins et de prévoir un dispositif limitant l'accès aux clients ;
24. Considérant que l'utilisation de la zone de cours et jardins à des fins commerciales entraînerait des nuisances en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu dès lors de respecter la condition du précédent permis ;

ENSEIGNES :

25. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celles-ci sont 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 dit de « minimales importances » ;

FAÇADE ARRIÈRE :

26. Considérant que la façade arrière est lacunaire en ce qui concerne la représentation de la verrière modulaire et du garde-corps du 1er étage ;

FAÇADE AVANT :

27. Considérant que la façade avant a été modifiée, que la brique proposée au rez-de-chaussée a été remplacée par de la mosaïque couleur jaune, que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
28. Considérant que l'enduit sur isolant est de teinte claire ;
29. Considérant que le bac planté devant la lucarne en façade avant n'a pas été réalisé ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- prévoir une zone en pleine terre et plantée sur toute la superficie de la zone de cours et jardins,
- représenter la verrière modulaire et le garde-corps du 1er étage en façade arrière sur les plans de la façade arrière,
- prévoir le conduit d'évacuation de hotte industrielle à plus de 0.60 m des limites mitoyennes et modifier les plans en conséquence,
- ne pas prévoir d'utilisation commerciale de de la zone de cours et jardins et prévoir un dispositif limitant l'accès aux clients.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*