

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Louvain, 658**OBJET :** changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (centre d'hébergement pour réfugiés), pour une durée limitée à trois ans maximum.**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 12/11/2022 au 11/12/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 22 décembre 2022 ;
2. Considérant que le projet vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (centre d'hébergement pour réfugiés), pour une durée limitée à trois ans maximum ;

HISTORIQUE :

3. Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1911 visant à « construire divers bâtiments et un mur de clôture » ;
4. Vu le certificat d'urbanisme du 27 mars 1990 visant à « construire un immeuble de bureaux et logements » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 17 novembre 1992, prorogé le 20 septembre 1994, visant à « construire un bâtiment commun d'entreprise » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 19 avril 1994 visant à « étendre les niveaux -2 et -1 de l'immeuble et aménager la toiture de cette extension en terrasse » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juillet 1997 visant à « réaliser de petites transformations intérieures et extérieures et apporter les modifications suivantes au permis délivré le 17 novembre 1992 : au niveau -1 : création d'un escalier extérieur donnant accès à la passerelle vers la rue Henri Evenepoel et légère modification du profil des terres ; au niveau +1: suppression du balcon en façade nord-ouest ; surhausse de l'étage technique de +/- 75cm, percement de baies dans le mur mitoyen droit (vers n° 654 chaussée de Louvain) aux niveaux 0, +1 et +2 » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 21 mars 2017 visant à « placer 8 antennes de réception TV sur une plateforme en toiture du 658 (en remplacement des 9 antennes existantes du 656) » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 16 avril 2020 visant à « changer l'affectation d'un immeuble de bureau en centre de fitness (*Basic Fit*) » et délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 20 décembre 2021 visant à « changer, pour une durée limitée à 1 an, l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (centre d'hébergement pour réfugiés). » et délivré le par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;

SITUATION LICITE :

11. Considérant que, lorsque la réalisation du permis d'urbanisme du 16 avril 2020 aura été contrôlée et, le cas échéant, jugée conforme, l'entièreté du bâtiment avant aura comme affectation du commerce (centre de fitness) ;
12. Considérant que la situation licite actuelle de la parcelle est la suivante :
 - bâtiment avant : bureaux,
 - bâtiment arrière : bureaux ;

AFFECTATION :

13. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée et autorisant une durée maximale de trois ans pour l'implantation d'installation à caractère social ;
14. Considérant, dès lors, que le permis d'urbanisme sollicité ne peut être délivré pour une durée plus longue ;
15. Considérant qu'une future occupation est prévue pour ce lieu et que, partant, la durée du permis est fixée à un an afin de ne pas hypothéquer le bon déroulement de ce projet ultérieur ;

16. Considérant que le projet vise à changer l'affectation des lieux sans travaux lourds, et ce pendant une courte durée, afin de répondre à une situation urgente liée à un problème humanitaire ;
17. Considérant que le projet est conforme à la prescription 0.7.2 (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en ce que les aménagements sont compatibles avec la destination principale de la zone (forte mixité) et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
18. Considérant que le projet ne prévoit pas de modification par rapport à la précédente demande autorisée (pour une durée limitée à un an) ;

ENVIRONNEMENT :

19. Vu le permis d'environnement de classe 1B du 7 janvier 2022 délivré par Bruxelles Environnement pour une durée de quinze ans et visant à « exploiter un immeuble de bureaux comprenant un parking de 107 places et diverses installations techniques » ;
20. Considérant que le parking, qui n'est donc plus lié à du bureau mais à ce nouvel équipement d'intérêt collectif, reste largement inutilisé ; que cette situation est dommageable au vu du manque de places de stationnement dans le quartier ;
21. Considérant qu'il serait intéressant, au vu du contexte environnant (commerces, logements, bureaux, ...), de mutualiser le parking au profit des riverains et/ou des usagers des bâtiments avoisinants ;
22. Considérant que le rapport d'incidences mentionne qu'une partie du parking sera transformée en emplacements de stationnement vélos, ce qui implique de notifier cette intention à Bruxelles-Environnement

AVIS FAVORABLE majoritaire A CONDITION DE :

- mentionner sur les plans le local vélos et indiquer dans l'annexe 1 sa capacité ;
 - limiter l'occupation des lieux à **un an** à dater de l'octroi du permis d'urbanisme.
- (membres communaux)

AVIS FAVORABLE minoritaire A CONDITION DE :

- mentionner sur les plans le local vélos et indiquer dans l'annexe 1 sa capacité ;
- (BUP, direction de l'Urbanisme et Bruxelles-Environnement)

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,*