

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 387 - 389

OBJET :

dans un bâtiment comprenant à l'avant un bureau au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages, dans le bâtiment arrière une activité productive, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant et de l'entièreté du bâtiment arrière en commerce, régulariser les modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant à l'avant un bureau au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages, dans le bâtiment arrière une activité productive :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée en commerce ;
 - régulariser les modifications en façade avant.

HISTORIQUE

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1924 visant à « [construire] une maison » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 7 mai 1991 visant à « construire une liaison entre l'immeuble à front de rue et l'arrière-bâtiment après reconstruction de celui-ci » ;
- 4) Vu le permis enseigne de 1925 (plombier) ;
- 5) Vu le permis d'environnement de 1928 (atelier de serrurier-poëlier) ;

INFRACTION

- 6) Vu la mise en demeure du 28 février 2022 reprenant les infractions suivantes :
 - changement d'affectation destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant (bureau) et du bâtiment arrière (activité productive) en 1 logement duplex ;
 - modification du nombre de logement (5 au lieu de 4) et le logement est non conforme au RRU et RCU
 - réalisation de travaux structurels par le percement de trois murs porteurs :
 - le mur droit de l'annexe comprenant les sanitaires du bureau ;
 - le mur avant droit au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
 - l'ouverture d'une baie de $\pm 1,13\text{m}^2$ au niveau de la façade arrière au rez-de-chaussée du bâtiment arrière afin de créer une fenêtre ;
 - construction d'une annexe de +/- 11m^2 recouvrant la totalité de la cour, ce qui entraîne une modification de volume du bâtiment ;
 - modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - le placement de châssis en PCV sur l'ensemble de la façade en lieu et place de châssis en bois, sans respecter les divisions d'origine ;
 - le placement de 2 portes d'entrée en PVC, un pour les logements et un pour le bureau, en lieu et place de portes en bois, sans respecter les modèles d'origine ;
 - le placement d'une vitrine en PVC en lieu et place du bois, sans respecter les divisions d'origine ;
- 7) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION LICITE

- 9) Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du bâtiment et de l'entièreté du bâtiment arrière (rez-de-chaussée et premier étage) ; qu'il s'agit d'un bureau et d'une activité productive en situation licite et que la demande vise à changer son affectation en commerce ;

CHANGEMENT D'AFFECTATION

- 10) Considérant que la demande prévoit le changement d'affectation de bureau et de l'activité productive en commerce ; que cela n'est pas contraire aux prescriptions de la zone (mixte et liseré de noyau commercial) selon le PRAS ;
- 11) Considérant que les commerces de type Horeca doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme spécifique ;

VOLUME

- 12) Considérant qu'aucune modification de volume n'est prévue ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 13) Considérant que la zone de cours et jardin en situation de droit est imperméabilisée ;

TOITURE PLATE

- 14) Considérant que la toiture plate (6 m²) est végétalisée ; que cela est bénéfique pour l'environnement ;
- 15) Considérant l'importance du choix des essences et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour l'aménagement de la toiture végétale ;

FACADE

- 16) Considérant que l'immeuble est inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;

Façade rez-de-chaussée :

- 17) Considérant que les menuiseries proposées au rez-de-chaussée sont en bois dans le respect des matériaux d'origine ;
- 18) Considérant cependant que la porte du commerce telle que proposée ne respecte pas les modénatures de la porte d'origine, et qu'il y a lieu de les respecter ;

Façade étages :

- 19) Considérant que les châssis des étages ne font pas partie de la présente demande ; qu'ils ne respectent ni les matériaux, ni les divisions d'origine et que cela porte préjudice à l'immeuble et donc qu'ils devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une porte au rez-de-chaussée commercial, respectueuse des caractéristiques d'origine ;
- supprimer des plans les mentions « entrée atelier » et « entrepôt ».

Abstention(s) : -

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*