

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Place Colignon 32**OBJET :** dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, changer l'affectation du commerce vers de l'activité productive artisanale (boulangerie) et apporter des modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : le bien est compris dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument, Arrêté du 13/04/1995

ENQUETE : -**La Commission entend :**

Pour le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, changer l'affectation du commerce vers de l'activité productive artisanale (boulangerie) et apporter des modifications en façade avant ;
- 2) Considérant qu'une demande de permis d'environnement visant à autoriser l'exploitation d'une boulangerie, est en cours d'instruction (ref. PE 2023~13=050/032) ;

HISTORIQUE :

- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 septembre 1929 visant à agrandir une annexe ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 janvier 1930 visant à transformer la vitrine ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 janvier 1939 visant à transformer l'immeuble (annexes) ;
- 6) Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 mars 2021 pour la demande visant à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée ;

AFFECTATION :

- 7) Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est transformé en activité productive artisanale, en conformité avec la prescription relative à la Zone d'Habitation du PRAS ;
- 8) Considérant qu'il s'agit d'un atelier de boulangerie artisanale qui occupe la majeure partie de la superficie avec point de vente accessoire à l'avant ;

VOLUME :

- 9) Considérant que le projet se tient entièrement dans le volume existant et licite et qu'il ne nécessite aucun ajout ;
- 10) Considérant que la cour présente en situation de droit est maintenue et qu'elle reste inaccessible pour la clientèle, et qu'elle ne sert en aucun cas de dépôt de déchets ;

AMENAGEMENT :

- 11) Considérant que l'atelier dispose d'une chambre froide placée dans une pièce séparée, contenant également un évier et le stockage des déchets, donnant en partie dans l'annexe existante ;
- 12) Considérant que le four est électrique et n'évacue pas de gaz brûlés et que la vapeur dégagée est captée par un condenseur qui la transforme en eau liquide, qui est directement envoyée dans l'égout ;
- 13) Considérant que l'atelier ne nécessite aucune évacuation par les cheminées existantes ni d'ajout de cheminée extérieure et que l'air nécessaire à la ventilation du local est capté et rejeté via l'imposte du châssis donnant dans la cour arrière ;
- 14) Considérant que la ventilation est équipée d'un moteur silencieux et d'un filtre permettant de neutraliser les odeurs et qu'elle ne fonctionne que quelques heures durant la journée ;

- 15) Considérant que l'atelier est approvisionné par un camion une fois par semaine, et que celui-ci utilise une zone de livraison commune à d'autres commerces situés sur la même portion de la place Colignon, permettant dès lors de ne pas entraver la circulation plus que nécessaire ;
- 16) Considérant qu'aucune modification structurelle n'est nécessaire et que l'accès au logement de l'étage n'est pas modifié ;

FACADE :

- 17) Considérant que le châssis de la vitrine est conservé et qu'il est peint en blanc, ce qui s'intègre à l'esthétique générale de la façade ;
- 18) Considérant qu'une tente solaire est placée au-dessus de la vitrine, dans le respect des Règlements d'Urbanisme correspondants, tout en s'intégrant à l'esthétique de la façade ;
- 19) Considérant que l'enseigne perpendiculaire existante est supprimée, et qu'une nouvelle enseigne perpendiculaire est placée à gauche de la vitrine, dans le respect des Règlements d'Urbanisme correspondants, tout en s'intégrant à l'esthétique de la façade ;
- 20) Considérant qu'une enseigne autocollante est placée sur le vitrage de la vitrine, dans le respect des Règlements d'Urbanisme correspondants, tout en s'intégrant à l'esthétique de la façade ;

ENVIRONNEMENT :

- 21) Considérant que l'exploitant prévoit de placer des poubelles de tri dans l'atelier ; qu'afin d'éviter les nuisances, la cour ne pourra pas être utilisée dans le cadre de l'activité ;

AVIS FAVORABLE unanime

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,*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*