

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Louvain 309**OBJET :** 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 2ème 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, ajouter des enseignes en façade avant zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS :
AUTRE(S) :-
du 26/08/2019 au 09/09/2019**ENQUETE :****REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant un commerce (débit de boissons) et deux logements aux étages :
 - aménager le rez-de-chaussée en café-poussettes ;
 - ajouter un lanterneau sur l'annexe arrière située au rez-de-chaussée ;
 - créer deux patios pour le commerce ;
 - ajouter un conduit d'évacuation de hotte industrielle pour les fumées de cuissons de la cuisine du café-poussettes située en partie arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (volume supplémentaire), et à l'art.32 du titre I du RCU (se situe à moins de 60cm des limites mitoyennes) ;
 - aménager une terrasse pour le logement du 1^{er} étage ;
 - rehausser le mur mitoyen avec le n°307 en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
 - étendre le logement du 2ème étage dans les combles ;
 - construire une lucarne en façade avant ;
 - régulariser la rehausse en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (dépasse le profil mitoyen le plus haut), les modifications de l'aspect architectural de la façade avant, (suppression du fronton repris sur les plans du permis de 1991, châssis du rez-de-chaussée) ;
 - modifier le parement de la façade avant (briquettes sur isolant) ;
 - ajouter des enseignes en façade avant en dérogation à l'art.3 du titre IV du RCU (l'enseigne parallèle dépasse 0.75m de hauteur) ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 4 septembre 1903 en vue de transformer les deux fenêtres de la maison en vitrine ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 9 octobre 1903 en vue de construire une serre derrière l'habitation ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 22 février 1916 en vue de construire son atelier de photographie ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 29 août 1916 en vue de couvrir une partie de la cour ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 15 novembre 1932 en vue de surélever l'immeuble et de bâtir des annexes ;
- 7) Vu le refus du permis de bâtir en date du 22 juin 1971 pour transformer l'immeuble ;
- 8) Vu le permis de bâtir délivré en date 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 délivré en date du 8 janvier 1985 visant à établir un restaurant au rez-de-chaussée (construction sur toute la parcelle, jusqu'au bout de la languette) ;

- 10) Vu le permis de bâtir délivré en date du 26 mars 1985 visant à modifier la façade au rez-de-chaussée et y placer un auvent ;
- 11) Vu le permis de bâtir délivré en date du 2 juillet 1991 visant à régulariser le décor extérieur du restaurant ;
- 12) Vu la mise en demeure en date du 3 juillet 2015 pour la création une lucarne occupant les 2/3 de la façade arrière, l'aménagement d'une terrasse de 27 m² en façade arrière (logement sous combles), la modification de l'aspect architectural de la façade avant (suppression du fronton repris sur les plans du permis de 1991 et la modification des baies, des châssis et des matériaux de parement de la façade au rez-de-chaussée) et le placement d'une enseigne illicite (enseigne parallèle) qui déroge à l'article 3§1 du titre IV du RCU : hauteur maximum de + de 0,75m (+ enseignes obsolètes à enlever : RRU titre VI art. 35) ;
- 13) Vu l'art.192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions ;

CAFE-POUSSETTES :

- 14) Considérant que le projet vise à aménager le commerce du rez-de-chaussée en café-poussette ;
- 15) Considérant que la nouvelle utilisation engendre moins de nuisances que la précédente et que les horaires d'ouverture sont diurnes ;
- 16) Considérant de plus que cette activité favorise le contact entre les citoyens ;
- 17) Considérant qu'une rampe est prévue pour les poussettes et les personnes à mobilité réduite au sein du commerce, et ce, sur toute la longueur du rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès à ce type d'usagers ;
- 18) Considérant qu'un lanterneau est créé dans le toit de l'annexe du rez-de-chaussée, afin d'obtenir une amenée de lumière naturelle et améliorer les qualités spatiales du commerce ;
- 19) Considérant qu'une grande partie des toitures plates de l'annexe est transformée en toiture verte végétalisée, ce qui améliore les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot densément construit ;
- 20) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;
- 21) Considérant que deux parties de l'annexe en fond de parcelle sont démolies de façon à dé-densifier l'intérieur d'îlot ;
- 22) Considérant que cette démolition se fait au profit de deux zones en pleine terre et plantées, ce qui est positif pour l'intérieur d'îlot ;
- 23) Considérant cependant que cette ouverture ne peut se faire au profit de l'installation d'une terrasse liée au commerce, et ce, afin de maintenir la quiétude en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de prévoir un dispositif limitant l'accès aux clients ;
- 24) Considérant qu'un conduit d'évacuation des fumées de cuissons est prévu pour la cuisine du café-poussette en façade arrière, et que celui-ci est prévu sur la limite mitoyenne ;

LOGEMENTS :

- 25) Considérant qu'aux étages des modifications sont apportées aux deux unités existantes ;
- 26) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe existante au premier étage et que la demande vise également à rehausser le mur mitoyen (côté n°307) afin de limiter les vues vers cette parcelle ;
- 27) Considérant que la demande vise également à étendre le logement du 2ème étage dans les combles ;
- 28) Considérant que cet étage sous comble présente des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
- 29) Considérant que la demande vise à ajouter une lucarne en façade avant et qu'elle répond aux gabarits autorisables ;
- 30) Considérant que cette lucarne s'aligne à la vitrine du rez-de-chaussée prolongée des fenêtres des étages ;
- 31) Considérant que la rehausse en façade arrière, réalisée sans permis d'urbanisme, est en dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
- 32) Considérant que cette rehausse n'impacte pas l'éclairage naturel des immeubles voisins ;
- 33) Considérant que la terrasse aménagée sans permis d'urbanisme au niveau des combles en façade arrière est transformée en toiture plate inaccessible ;
- 34) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'ajouter un garde-corps devant le châssis de la porte-fenêtre (côté extérieur) afin d'accroître la sécurité du logement et de supprimer le garde-corps existant ;
- 35) Considérant que chaque logement possède sa cave privative au sous-sol ;
- 36) Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des usagers de l'immeuble ;

- 37) Considérant que le fronton repris sur les plans du permis d'urbanisme de 1991 est supprimé et que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 38) Considérant que les châssis projetés en façade avant sont des châssis en bois de teinte gris nuancé et que les divisions d'origine sont respectées ;
- 39) Considérant que la façade est remise en état, qu'un isolant est ajouté par l'extérieur et que celui-ci est recouvert de briquettes en faïence de teinte beige ;
- 40) Considérant qu'au vu du placement d'un enduit sur isolant aux étages, il ne semble pas nécessaire de revenir avec un parement en brique beige et qu'il serait souhaitable de revenir avec un enduit lisse de ton clair afin de s'approcher de la situation d'origine de cette immeuble ;
- 41) Considérant que l'enseigne parallèle projetée en façade avant fait plus de 0.75m de hauteur et de ce fait déroge à l'art.3 du titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 42) Considérant qu'il y a lieu de réduire la hauteur de celle-ci pour atteindre 0.75m de hauteur maximum ;
- 43) Considérant que l'enseigne perpendiculaire est conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 44) Considérant que l'enseigne perpendiculaire obsolète placée aux étages est supprimée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas prévoir une utilisation commerciale du jardin et prévoir un dispositif limitant l'accès aux clients,
- placer un garde-corps devant le châssis de la porte fenêtre (côté extérieur) du 3^{ème} étage,
- ne pas remettre de briquettes aux étages, en mettre éventuellement au rez-de-chaussée et revenir avec un enduit lisse de ton clair afin de s'approcher de la situation d'origine de cet immeuble,
- réduire la hauteur de l'enseigne parallèle à 0.75m de hauteur maximum,
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toitures - lucarnes)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art.32 du titre I du RCU (hotte à moins de 0.60m des limites mitoyennes)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*