

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Docteur Elie Lambotte 223
OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 1 logement), mettre en conformité la couverture de la cour et le remplacement des châssis de la façade avant (aux étages), effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement du logement et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 09/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 09/06/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement) :
 - mettre en conformité la couverture de la cour en dérogation au RRU titre I art.13 et au RCU titre I art.39 (plus de sol perméable sur cette parcelle) et les modifications apportées à la façade avant (châssis des étages) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escaliers internes);
 - revoir l'aménagement du logement en dérogation au RRU et au RCU titre II art.3 (séjour non-conforme);
 - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (création d'une entrée indépendante pour le logement et nouvelle vitrine) en dérogation au RCU titre I art.23 (auvent non-conforme) et art.31 (grille de ventilation non-conforme);
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 juin 1942 visant à transformer un immeuble;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 octobre 1942 visant à exécuter dans sa propriété, en les rectifiant suivant le plan rectificatif ci-joint, les transformations autorisées le 9 juin 1942;
- 4) Vu le permis de bâtir délivré le 14 juin 1977 visant à renouveler la vitrine;
- 5) Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré le 19 juillet 2016 pour une durée de 15 ans et pour l'exploitation d'une boucherie, d'un dépôt de déchet d'origine animale et d'installations frigorifiques ;
- 6) Vu la prise d'acte de cessation de l'exploitation couverte par permis d'environnement depuis le 16/09/2018 (notification de Monsieur Guy Claes) ;
- 7) Vu la confirmation du 9 janvier 2019 confirmant l'existence d'un commerce avec logement attenant aux étages;

Volumes

- 8) Considérant que la couverture de cour, bien que couvrant la totalité de la parcelle, ce qui contrevient à la prescription 0.6 du PRAS, s'inscrit dans les gabarits constructibles et qu'elle permet au commerce de disposer d'une plus grande surface commerciale;
- 9) Considérant que la suppression de la cour constitue une dérogation à l'article 13 Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme qui prévoient que la moitié de la zone de cours et jardin soit perméable ;

Le commerce

- 10) Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée reste commerce ;
- 11) Considérant que le permis d'environnement, couvrant l'exploitation de la boucherie, sera définitivement invalidé le 16/09/2020 si aucun nouvel exploitant ne notifie sa volonté de reprendre, en tant que nouveau titulaire, le permis d'environnement précédemment délivré ;
- 12) Considérant que dans ce cas de figure (reprise du permis), une demande de changement de titulaire et une demande de modification du permis d'environnement seraient requises ;

- 13) Considérant qu'à défaut de cela, tout exploitant est soumis à l'obligation d'introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 2, avant d'entamer la mise en exploitation de la boucherie ;
- 14) Considérant de plus que les plans sont lacunaires et ne renseignent pas l'évacuation des fumées de cuissons ni les implantations des installations techniques de la chambre froide ;
- 15) Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique que l'utilisation du commerce est encore incertaine mais que s'il s'agit d'un commerce avec l'utilisation d'une cuisine (type traiteur), il y a lieu de mentionner les précisions techniques susmentionnées ;
- 16) Considérant que le bon aménagement des lieux voudrait que la toilette du commerce comprenne un lave-main et soit précédée d'un sas;
- 17) Considérant qu'un nouvel escalier interne permet au commerce de s'étendre dans l'entièreté du sous-sol de cet immeuble ;

Le logement

- 18) Considérant que l'accès au logement est maintenant distinct de celui du commerce conformément à l'art. 9 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 19) Considérant que le séjour de ce logement déroge à l'art.3 du titre II des règlements d'urbanisme (21,5 au lieu de 28m²) mais que c'est dû à la faible surface par niveau de cet immeuble;
- 20) Considérant qu'une partie du plancher du grenier est déposé afin d'améliorer l'éclairage de la chambre sous combles;
- 21) Considérant que le logement comprend un espace de rangement en interne (grenier);
- 22) Considérant que les compteurs du logement sont déplacés dans le hall d'entrée du logement au niveau du rez-de-chaussée;

La façade avant :

- 23) Considérant que le projet prévoit une porte d'entrée distincte pour le logement, ce qui implique une réduction de la vitrine ;
- 24) Considérant que la corniche en bois est remise en pristin état;
- 25) Considérant que la paroi non couverte par un permis valable est retirée;
- 26) Considérant que la nouvelle vitrine et la porte d'entrée sont en aluminium teinte claire;
- 27) Considérant que les modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée ne nuisent pas à l'esthétique de la façade avant;
- 28) Considérant que l'enseigne parallèle liée à l'ancienne exploitation doit être retirée;
- 29) Considérant que l'auvent déroge à l'art.23 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'il s'étend également au-dessus de l'entrée logement;
- 30) Considérant que la grille de ventilation au rez-de-chaussée en façade avant déroge à l'article 31 Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 31) Considérant que les demandes de dérogation pour la façade avant ne se justifient pas et qu'il y a lieu d'y remédier;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- aménager un sas pour la toilette du commerce et ajouter un lave-main,
- placer la grille de ventilation dans le retour en menuiserie (panneau en aluminium),
- proposer une façade avant où l'enseigne parallèle obsolète est retirée et où l'auvent est conforme à l'art.23 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- mentionner les précisions techniques (évacuation des fumées de cuissons, implantations des installations techniques de la chambre froide), s'il s'agit d'un commerce avec l'utilisation d'une cuisine (type traiteur).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Maintien d'une surface perméable
- dérogation à l'art.3 §1 et 2 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Superficie minimale
- dérogation à l'art.39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme - Perméabilité des zones de cours et jardins
- dérogation à l'art.3 §1 et 2 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Normes minimales de superficie

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*