

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/07/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Chaussée de Louvain 479 - 481 - 493
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble de bureau, mettre en conformité la suppression du logement existant (conciergerie) afin d'étendre le bureau et le parking extérieur de 25 emplacements
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
<b>ENQUETE :</b>	du 10/06/2020 au 24/06/2020
<b>REACTIONS :</b>	0

**La Commission entend :**

Les demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de bureau, la mise en conformité de la suppression du logement existant (conciergerie) afin d'étendre le bureau, et la mise en conformité du parking extérieur de 25 emplacements dont 1 PMR ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 7/12/1962 visant à « Construire un bâtiment administratif de 3 étages » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 26/04/1963 visant à « construire un immeuble entrepôt et magasin en annexe du bâtiment principal » et que les plans ne mentionnent pas la présence d'un parking, uniquement une entrée pour véhicule qui permet aux voitures d'accéder à la zone en intérieur d'îlot et au bâtiment arrière constitué d'un atelier et d'un garage pour voiture (couvert) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme 25/06/1996 visant « à transformer la façade avant, renouveler les châssis de la façade arrière et effectuer des transformations intérieures », et qu'un parking extérieur de 15 places et 6 emplacements couverts est dessiné mais qu'il ne fait pas l'objet de la demande ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme 19/12/2000 visant à « installer un logement (appartement 2 chambres) de 109m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée (ex garage destiné aux bureaux) et créer des fenêtres en façade arrière » et que les plans concernent uniquement le bâtiment avant (aucun plan concernant le parking) ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 6/07/2010 visant à « appliquer des pare-soleil sur la façade avant de cet immeuble de bureaux (uniquement élévation des façades) ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 27/8/2013 visant à "Placer des vinyles sur le vitrage du rez-de-chaussée, une enseigne perpendiculaire à la façade et une enseigne sur l'auvent" ;
- 8) Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite le 04 février 2019 visant à exploiter le parking et les installations de chauffage de l'immeuble de bureau;
- 9) Considérant donc que les emplacements de parking n'ont jamais été autorisés et que cette situation est de fait depuis des années ;
- 10) Considérant que la demande de 25 emplacements de parking est dense pour l'intérieur d'îlot et que toutes les places n'ont pas un accès aisé ;
- 11) Considérant que la parcelle est reprise en zone bien desservie en transport en commun (zone B) ;
- 12) Considérant que les accès sont contrôlés via une barrière mécanique ;
- 13) Considérant que la construction de l'abri vélo de 6.85m<sup>2</sup>, qui a été faite sans autorisation, est démontée ;
- 14) Considérant que la demande prévoit 15 emplacements pour vélo couverts et qu'il pourrait en créer encore plus, notamment pour des vélos à encombrements plus grand comme des vélocargo, ... ;
- 15) Considérant que le nombre d'employés sur le site est estimé à une cinquantaine (ETP) tandis que le nombre de visiteurs est négligeable ;
- 16) Considérant que l'intérieur d'îlot ne dispose d'aucune zone de pleine terre ;
- 17) Considérant que la demande mentionne que les dimensions réduites de la zone de cour limitent toute possibilité de perméabilisation des sols et/ou de plantation, ce qui amène à légitimement demander de disposer de l'ensemble de zone comme parc de stationnement ;

- 18) Considérant cependant que la suppression de l'abri vélo et la limitation à 15 emplacements de stationnement permettent d'aménager des espaces de pleine terre ;
- 19) Considérant que la CASBA pour la zone SCH-06 est de +11467m<sup>2</sup> et qu'il est donc autorisable d'agrandir cette affectation bureau ;
- 20) Considérant la prescription 0.12 du PRAS ne permet pas de supprimer du logement pour agrandir du bureau ;
- 21) Considérant cependant que ce logement étant une conciergerie, il peut être considéré comme accessoire à l'affectation bureau et qu'il n'y aurait donc pas réellement de suppression de logement mais une nouvelle utilisation des 109m<sup>2</sup> si le besoin d'un concierge n'est plus nécessaire pour les bureaux ;
- 22) Considérant de plus que le logement concierge est peu confortable car il donne exclusivement sur le parking en intérieur d'îlot ;
- 23) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 à l'inventaire d'état du sol (potentiellement polluée) vu les activités s'y étant précédemment déroulés (garage entretien auto + mazout de chauffage) ;

**AVIS FAVORABLE** à la majorité **A CONDITION DE :**

- limiter les places de parking à 15 emplacements ;
- aménager des emplacements de vélos supplémentaires pour des vélos type cargo ;
- rendre l'ensemble de l'intérieur d'îlot un maximum perméable ;
- créer une zone de jardin de pleine terre le long de la salle polyvalente.

*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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*