

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 385

OBJET :

Sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant à usage mixte (activité productive (rechappage de pneus), entrée cochère et 3 logements) et 2 bâtiments arrière (locaux accessoires à l'activité productive), changer l'affectation de l'activité productive en 2 commerces, réaliser des travaux structurels intérieurs et effectuer des modifications esthétiques en façade avant.

SITUATION :

AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 02/09/2021 au 16/09/2021

REACTIONS :

4

La Commission entend :

Le demandeur

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- des préoccupations sécuritaires sont mises en évidence au niveau de l'accès en cas d'incendie, vu la seule voie d'accès assez étroite,
 - avec un quartier déjà saturé, des inquiétudes concernent l'accès aux commerces au niveau de la chaussée de Louvain,
 - un questionnement sur la nature des futurs commerces, au niveau du changement d'affectation, est mis en évidence et ne permet pas d'apprécier et de déterminer le projet au niveau sonore, visuel et olfactif,
 - des nuisances visuelles avec un impact sur la vie privée pourraient être engendrées par des verrières ou des cheminées ;
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant à usage mixte (activité productive (rechappage de pneus), entrée cochère et 3 logements) et 2 bâtiments arrière (locaux accessoires à l'activité productive) :
 - changer l'affectation de l'activité productive en 2 commerces,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier dans le fond du bâtiment arrière),
 - effectuer des modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 16 du titre I du RCU (porte de garage - esthétique) ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir du 1 avril 1910 visant à « construire une maison avec écurie » ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 décembre 1933 visant à « construire un WC » ;
 4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 décembre 1934 visant à « bâtir des ateliers » ;
 5. Vu le permis d'environnement en 1955 pour « un atelier de vulcanisation de pneus pour une durée de 30 ans » ;
 6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 7. Considérant que les logements des étages du bâtiment avant ne sont pas concernés par la demande ;
 8. Considérant que la nouvelle répartition du rez-de-chaussée comprend 1 petit commerce à l'avant et 1 grand commerce à l'arrière avec, au fond, un second bâtiment annexe ;
 9. Considérant que la superficie commerciale totale est inférieure à 1000m² ;
 10. Considérant que le changement d'affectation d'activité productive (atelier) vers du commerce est conforme aux prescriptions de la zone mixte et que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;
 11. Considérant cependant que le demandeur n'a pas été désireux de définir les deux types de commerce, souhaitant revendre son bien après l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

12. Considérant qu'il est dès lors difficile de définir l'aspect logistique d'une telle demande ;
13. Considérant dans tous les cas que, si un petit commerce est aisément envisageable au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un grand commerce en intérieur d'îlot est difficilement réalisable vu l'incidence sur la mobilité au sein de la parcelle du côté chaussée de Louvain ;
14. Considérant qu'un grand commerce implique les allées et venues de véhicules de livraison, que ceux-ci n'ont pas la possibilité de s'arrêter sur la chaussée de Louvain (pas de zone de livraison en voirie) et les faire entrer en intérieur d'îlot n'est pas envisageable (nuisances/largeur de la parcelle trop étroite) ;
15. Considérant dès lors que, bien que la nouvelle affectation soit conforme aux prescriptions de la zone, un commerce en intérieur d'îlot génère trop de nuisances dans un quartier déjà fort impacté par la chaussée de Louvain ;
16. Considérant qu'un escalier est ajouté dans le second bâtiment arrière afin d'accéder à l'espace réserve ;
17. Considérant que les revêtements de toiture actuels des bâtiments arrière sont remplacés (sans modification de volume) ;
18. Considérant que le nouveau revêtement choisi pour le grand bâtiment arrière se compose de tuiles en PVC ; que ce matériau n'est pas durable et qu'il y a lieu de choisir des tuiles en terre cuite qui, elles, sont imputrescibles, incombustibles, à longue durée de vie et recyclables ;
19. Vu le permis d'environnement de classe 2, délivré pour 15 ans en date du 6 mars 2012 et visant à exploiter un atelier de placement de pneu ;
20. Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en mars 2019 ;
21. Considérant que la parcelle arrière est reprise en catégorie 2 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que cela signifie que les normes d'assainissement y étant dépassées, les terres excavées sur ces parcelles ne peuvent être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;
22. Considérant qu'en cas de cessation de l'exploitation de l'atelier de placement de pneu, le titulaire du permis d'environnement couvrant l'exploitation est tenu d'en informer l'administration communale ;
23. Considérant que l'inventaire amiante réalisé le 27 avril 2021 relève la présence de matériaux connus pour contenir de l'amiante, toutes rénovations pouvant toucher à ces matériaux nécessitent le respect des règles de désamiantage, fixées dans l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, et le cas échéant l'introduction d'une demande de permis de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
24. Considérant que suivant les activités commerciales projetées, celles-ci pourraient être soumises à permis d'environnement ;
25. Considérant que les enseignes non conformes actuelles sont supprimées ;
26. Considérant qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les futures enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
27. Considérant que, si les châssis des fenêtres du rez-de-chaussée sont autorisables en PVC de ton blanc, il n'en va pas de même pour la nouvelle porte d'entrée cochère qui doit être en bois de ton blanc et s'intégrer de façon esthétique en façade avant ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de urban.brussels - Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de urban.brussels - Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*