

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 307

OBJET :

sur une parcelle comprenant deux bâtiments (un bâtiment avant [un équipement d'intérêt collectif de type culturel et un logement] et un arrière-bâtiment [équipement d'intérêt collectif de type culturel]), aménager un 2^{ème} logement dans le bâtiment avant et réaliser des travaux structurels ainsi que des modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant deux bâtiments (un bâtiment avant [un équipement d'intérêt collectif de type culturel et un logement] et un arrière-bâtiment [équipement d'intérêt collectif de type culturel]):
 - au sous-sol : maintenir des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages arrière et combles arrière : maintenir un équipement d'intérêt collectif (équipement culturel),
 - au 1^{er} étage avant : aménager un studio,
 - au 2^{ème} étage avant : aménager un logement duplex de 2 chambres, étendre le logement dans les combles avant et construire un escalier entre le 2^{ème} étage et les combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement),
 - réaliser des travaux structurels et des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du RCU (descente d'eau pluviale) ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mars 1912 visant à "effectuer des transformations à la façade" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1918 visant à "construire un étage sur l'atelier" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1932 visant à "bâtir des annexes et un WC" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 novembre 1949, périmé, visant à "transformer la façade à rez-de-chaussée et construire une annexe au 1^{er} étage" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 14 décembre 1993 visant à "établir un restaurant aux rez-de-chaussée et sous-sol ainsi qu'au 1^{er} étage arrière" ;
7. Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 mais a été classée sans suite;
8. Vu le permis d'urbanisme du 8 janvier 2019 visant à "sur une parcelle comprenant deux bâtiments (un bâtiment avant - un commerce restaurant et un logement) et un arrière bâtiment (commerce), changer l'affectation du commerce en lieu de culte (équipement d'intérêt collectif de type culturel) et modifier la vitrine au niveau du rez-de-chaussée afin de créer un accès distinct pour le logement" ;
9. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
10. Vu la mise en demeure du 26 août 2020 reprenant les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements aux étages : 2 logements en lieu et place de 1 logement,
 - la création d'une trémie entre le 2^{ème} étage et les combles,
 - les modifications en façade avant (porte d'entrée des logements, descente d'eau pluviale, mise en couleur d'éléments en pierre bleue, ...) ;
11. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

12. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivants la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Situation licite :

13. Vu la situation licite du bien proposant la répartition suivante :

- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiments
- entièreté du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages arrière et combles arrière : équipement d'intérêt collectif ou de service publique (équipement culturel),
- 1^{er} et 2^{ème} étages avant : 1 logement duplex,
- combles avant : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

Aménagements des logements :

14. Considérant que le logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étage est divisé en deux unités distinctes et que les combles avant sont alloués aux superficies du plateau du 2^{ème} étage ;

Duplex 2^{ème} étage et combles (79m²) :

15. Considérant que l'aménagement du duplex aux 2^{ème} étage et combles avant n'est pas optimal car l'accès à l'unique à la salle de bain se fait via la 2^{ème} chambre ; qu'il y a lieu de créer un accès indépendant (via la bibliothèque par exemple) ;

Studio (55m²) :

16. Considérant que le studio est conforme ;

17. Considérant que l'ensemble des occupants a accès aux compteurs ;

18. Considérant que les combles, qui étaient des locaux accessoires pouvant servir d'espace de stockage au logement, sont aménagés en pièces habitables pour le duplex et que, au niveau du sous-sol, aucune cave privative n'est prévue pour les deux logements ;

Façade avant :

19. Considérant que le rez-de-chaussée en façade avant est composé d'une belle vitrine commerciale constituée d'un ensemble de menuiseries symétriques en bois ;

20. Considérant que, sur l'élévation de la façade avant projetée, il n'est pas précisé de légende pour le matériau et la teinte concernant les parties à gauche et à droite de cette vitrine ;

21. Considérant que, s'il s'agit de colonnes en pierre bleue, il y a lieu de les décaper ;

22. Considérant qu'il y a lieu de placer une porte en bois pour l'entrée des logements afin de maintenir une cohérence en matière de matériaux utilisés au sein de cette façade ; que cela doit être précisé sur les plans ;

23. Considérant que la demande vise à revenir vers une couleur unie en façade avant (en supprimant la teinte anthracite au niveau du rez-de-chaussée), ce qui a déjà été demandé dans la demande précédente de permis et doit donc être mis en œuvre dans le cadre de la présente demande ;

24. Considérant que des aérateurs sont prévus dans le bas des fenêtres des étages ;

25. Considérant que la nouvelle descente d'eau pluviale est non-conforme à la réglementation en vigueur car celle-ci est placée devant des décors (colonne à droite de la vitrine) et qu'elle doit contourner des bandeaux en pierre ;

26. Considérant que son implantation génère une descente d'eau pluviale comportant plusieurs angles et raccords, ce qui n'est pas optimal, et qu'elle ne s'intègre pas aux caractéristiques du bâti ;

27. Considérant qu'il y a lieu d'enlever toute mise en couleur des pierres bleues sur la façade ;

28. Considérant que l'auvent visible sur les photos fournies n'est pas repris sur les plans et qu'il doit se conformer aux règlements applicables ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- au troisième étage du bâtiment avant, modifier l'accès à la salle de bain pour ne plus devoir passer par la chambre 2 ;
- prévoir des locaux de stockage (caves) pour chacun des logements ;
- placer une porte en bois pour la nouvelle porte d'accès aux logements ;
- enlever la peinture sur la pierre bleue du soubassement et sur les colonnes à droite et à gauche de l'ensemble vitrine/portes ;

- placer un auvent/tente solaire (visible sur les photos) conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ou le supprimer ;
- ne pas placer de prise d'air dans le bas des vitrages des châssis en façade avant ;
- préciser la teinte et le matériau des châssis aux étages ;
- supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivants la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*