

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 391 & Rue du Tilleul, 64

OBJET :

dans un immeuble comprenant 2 logements et 1 commerce, changer l'affectation de commerce (snack) en activité productive artisanale avec commerce accessoire, apporter des modifications structurelles intérieures et modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements et un commerce :
 - changer l'affectation de commerce (snack) en activité productive artisanale avec commerce accessoire,
 - apporter des modifications structurelles intérieures,
 - modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1936 visant à « bâtir une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 28 mars 2006 visant à « changer l'utilisation d'un commerce de type horeca (café) en snack » ;
4. Vu le permis d'environnement du 20 janvier 2015 visant à « exploiter une boulangerie » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 31 mai 2022 suite à la demande visant à « dans un immeuble comprenant 2 logements et 1 commerce, changer l'affectation de commerce (snack) en activité productive artisanale avec commerce accessoire, apporter des modifications structurelles intérieures et modifier les façades » ;
6. Considérant que ce refus a été motivé par l'absence de plans modifiés introduits dans les délais prescrits suite à l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 30 septembre 2021 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 12 octobre 2021 ; que ces conditions étaient les suivantes :
 - revenir à une façade cohérente avec des châssis homogènes et dont les allèges s'alignent à la partie supérieure du soubassement en pierre bleue ;
 - supprimer les panneaux noirs de part et d'autre de l'entrée de la boulangerie au rez-de-chaussée ;
 - supprimer les caissons à volet ;
 - représenter la légende des matériaux sur les plans ;
 - indiquer sur les plans la cave attribuée au logement de l'immeuble ;
 - adapter les plans pour représenter les évacuations sur les coupes et les rendre conformes à l'art. 32, Titre I du RCU ;
 - modifier les plans en supprimant les enseignes telles que prévues et, si elles ne sont pas conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur, introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour celles-ci ou placer des enseignes qui soient conformes ;
7. Considérant que la situation licite du bien est de deux logements et d'un commerce ;
8. Considérant que l'activité artisanale s'étend vers le sous-sol afin d'y installer l'espace de préparation et les locaux de stockage ;
9. Considérant que la nouvelle affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone telles que définies au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
10. Considérant que la présente demande ne répond pas à toutes les conditions émises sur le projet antérieur (cf. supra) ;

11. Considérant que l'alignement des châssis à la partie supérieure du soubassement en pierre bleue n'est pas respecté mais que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de l'immeuble ;
12. Considérant que la demande précédente était lacunaire en ce qui concerne la légende des matériaux ; que la demande actuelle précise que les châssis sont en PVC blanc aux étages et en PVC gris anthracite pour le rez-de-chaussée commercial ;
13. Considérant qu'une seule cave est prévue pour deux logements et que cela n'est pas acceptable ;
14. Considérant que l'exploitation de la boulangerie est couverte par un permis d'environnement en ce qui concerne le rez-de-chaussée mais qu'aucune activité n'est autorisée au sous-sol ; qu'il y a donc lieu d'introduire une demande spécifique afin, le cas échéant, d'adapter ce permis d'environnement en conséquence (permis modificatif) ;
15. Considérant que l'exploitant devra veiller, en tout temps et de manière aisée, à laisser les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité accessibles aux habitants des logements ; qu'il est donc interdit de fermer à clé la porte menant à la cave et de stocker des marchandises dans le local compteurs ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une seconde cave pour le deuxième logement ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade)

Abstention(s) : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*