

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Albert de Latour, 75

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue et deux bâtiments arrière (un hangar et un atelier), tous affectés à de l'activité productive artisanale (et ses accessoires), construire une mezzanine dans le hangar afin d'ajouter un niveau de 85 m<sup>2</sup> à l'intérieur du volume existant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 10/02/2023 au 24/02/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue et deux bâtiments arrière (un hangar et un atelier), tous affectés à de l'activité productive artisanale (et ses accessoires), construire une mezzanine dans le hangar afin d'ajouter un niveau de 85 m<sup>2</sup> à l'intérieur du volume existant ;

**HISTORIQUE DES PERMIS D'URBANISME :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1939 visant à « construire une maison avec arrière-bâtiments » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 novembre 1952 visant à « agrandir un atelier » ;
4. Vu le permis de bâtir du 24 octobre 1989 visant à « couvrir une cour » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 2021 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue (un logement) et un bâtiment arrière (activité productive), au niveau du bâtiment à rue : supprimer le logement et étendre l'activité productive, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage avec rehausse du mitoyen de droite, construire une lucarne en façade avant et arrière, modifier la façade avant » ;
6. Considérant que les travaux pour la réalisation de ce permis sont en cours et que, dès lors, la situation licite considérée dans la présente demande est la situation autorisée le 20 avril 2021, à savoir une activité productive artisanale pour tous les bâtiments (et ce même si le permis n'a pas encore été totalement mis en œuvre) ;

**HISTORIQUE DES PERMIS D'ENVIRONNEMENT :**

7. Vu le permis d'environnement de 1939 (pour une durée de 30 ans) portant sur l'objet suivant : « scierie mécanique, scie à balancier, découpeuse, dépôt de bois et garage pour automobiles » ;
8. Vu le permis d'environnement de 1969 (pour une durée de 30 ans) visant à « maintenir en activité une scierie mécanique de bois de chauffage et un dépôt de bois » ;
9. Vu le permis d'environnement de 2000 (pour une durée de 15 ans) visant le « renouvellement de l'autorisation pour l'exploitation d'une entreprise de travail adapté pour aveugles : reliure, manutention et cannage rempaillage de chaises » ;
10. Vu la déclaration de classe 3 du 21 avril 2011 visant « l'exploitation d'installations de chauffage » ;

**ANALYSE :**

11. Considérant que la demande vise à construire une mezzanine de 85 m<sup>2</sup> au-dessus de la zone de stockage afin d'y aménager des locaux à la destination des travailleurs (vestiaires, salle de repos, salle de réunion) ;
12. Considérant que la hauteur sous plafond du hangar est suffisamment haute pour y accueillir ce niveau supplémentaire ; qu'il en résulte une hauteur sous-plafond de 3 m sous la mezzanine et qu'une hauteur de 2,30 m est assurée sur plus de la moitié du plateau en mezzanine ;
13. Considérant que des fenêtres de toit ont été ajoutées afin d'assurer une bonne qualité des espaces aménagés sous toiture ;
14. Considérant que l'agrandissement de l'activité productive existante, de 685 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup> suite au permis du 20 avril 2021 et de 750 m<sup>2</sup> à 835 m<sup>2</sup> dans la présente demande, est supérieur aux 20 % d'accroissement admis par

période de 20 ans par la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (clause de sauvegarde) ;

15. Considérant que, selon l'article 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), il ne peut être pas dérogé au PRAS ;
16. Considérant dès lors qu'un tel accroissement ne peut être autorisé puisque, au regard de cet article, une augmentation de 20 % de la superficie initiale porte à 810 m<sup>2</sup> la superficie d'activité productive artisanale maximale autorisable jusqu'à 2031 ;
17. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17 novembre 2022 (réf. T.1989.0469/8) ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande telle que présentée ne peut pas être autorisée ; qu'une augmentation de la superficie de l'activité de 60 m<sup>2</sup> maximum pourrait néanmoins être accordée pour autant que le projet réponde aux exigences du SIAMU en matière de prévention incendie.

#### **AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*