**URB/20792 : Demande de permis d'urbanisme pour creer un nouveau commerce et modifier la devanture ; Chaussée de Louvain 42 ;
introduite par Madame Drita PLLUMBAJ DANCO Chaussée de Louvain 42 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Drita PLLUMBAJ DANCO , Chaussée de Louvain 42 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à creer un nouveau commerce et modifier la devanture, situé Chaussée de Louvain 42 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de fortes mixités au PRAS ;

Vu l’avis favorable du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 31/05/2023 portant les références T.1982.0227/15, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que la demande a été soumise à l’avis d’ administration ou instance suivante : CRMS;

Considérant que celle-ci n’a pas remis d’avis dans les délais ;

Considérant que l’immeuble est légalement utilisé dans son entièreté en « club » ;

Considérant que cette activité n’a pas de vitrine sur la rue et que l’arrière du sas donnant sur la chaussée de Louvain est opaque, sans interaction avec le liseré de noyau commercial ;

Considérant que l’entrée actuelle du club n’est pas visible depuis la rue et située latéralement au fond du sas ;

Considérant que la présente demande vise à transformer le sas en nouvel espace commercial (centre esthétique) en lui attribuant également un local au rez-de-chaussée ;

Considérant qu’actuellement ce sas est peu sécurisant et qualitatif d’un point de vue urbanistique ;

Considérant que le placement d’une vitrine à rue permettra de créer une porte à front de rue pour le club, une nouvelle porte pour une sortie de secours ainsi qu’une vitrine pour la nouvelle activité commerciale permettant d’animer le liseré de noyau commercial ;

Considérant que le bien se situe dans l’environnement immédiat de 2 bâtiments classés (le Mirano au 38 et le Marignan au 33) ;

Considérant qu’ il convient de soigner les finitions de la vitrine ;

Considérant la faible qualité architecturale actuelle du bandeau au-dessus de la porte ;

Considérant qu’il est prévu un bandeau en zinc sans précision de la couleur ;

Considérant qu’il conviendrait plutôt de privilégier un bandeau en maçonnerie dans une teinte s’accordant à la façade existante ;

Considérant que les plans historiques du bien indique toujours ce bandeau très large en plaquettes de bois ;

Considérant que même si l’enseigne future (non demandée dans la présente demande) serait conforme au RRU, il convient de choisir une enseigne sobre ;

Considérant qu’il convient de supprimer l’air conditionné placé en façade avant ;

Considérant que d’après les plans déposés, la façade sera repeinte en blanc ;

Considérant qu’actuellement la couleur de la façade n’est pas conforme à la palette de couleur annexée au règlement communal d’urbanisme ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir le bandeau du rez-de-chaussée en enduit dans un ton coordonné avec la façade
* Prévoir un enduit de façade clair conforme au RCU
* Démonter l’installation d’air conditionné en façade avant
* Préciser le matériau du châssis de la vitrine et prévoir 2 portes en bois plutôt que vitrées.