

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place de la Reine 22-23-24

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce et logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée droit (parking) en un commerce de service (agence de voyage), étendre le commerce existant à gauche dans la partie arrière du rez-de-chaussée (affecté aux parkings) et apporter des modifications esthétiques au niveau du rez-de-chaussée et des étages (suppression de la portes d'accès aux parkings, divisions des châssis aux étages, etc.)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant situé dans le périmètre de protection de la Maison des Arts (AG du 28-05-2015)

AUTRE(S) :

du 30/12/2019 au 13/01/2020

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (commerce et logements (13appartements)) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée droit (parking) en un commerce de service (agence de voyage),
 - étendre le commerce existant à gauche dans la partie arrière du rez-de-chaussée (affecté aux parkings) ;
 - apporter des modifications esthétiques au niveau du rez-de-chaussée et des étages (suppression de la porte d'accès aux parkings, divisions des châssis aux étages, ...)
- 2) Vu le permis de bâtir du 28 juin 1968 (concernant le bâtiment de droite) visant à démolir un immeuble existant et y ériger un nouveau de 5 étages ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 4 décembre 1975 visant à " démolir un immeuble existant et y ériger un nouveau de cinq étages + un étage technique " (concerne uniquement le n°22 (sauf pour le RDC)) ;
- 4) Vu que le périmètre du bien classé de la Maison des Arts (AG du 28-05-2015) concerne uniquement la partie arrière de cette parcelle et que les modifications apportées à la façade avant ne modifient donc pas les perspectives depuis et vers le bien classé ;
- 5) Considérant que le projet supprime les emplacements de parkings présents dans les plans des permis de bâtir d'origine des immeubles ;
- 6) Considérant cependant qu'au vu de la configuration des lieux, ces emplacements sont peu praticables par les conducteurs de véhicules actuels à cause de la largeur étroite de l'arrière de la parcelle;
- 7) Considérant que la suppression de ces emplacements est compensée par la création d'un local vélos pour 13 vélos et que ce local est facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;
- 8) Considérant de plus que l'immeuble est situé à proximité immédiate des transports en communs;
- 9) Considérant que les deux superficies commerciales proposées représentent une superficie totale de 350m² au niveau du rez-de-chaussée;
- 10) Considérant qu'une agence de voyage (considérée au niveau du glossaire du PRAS comme du commerce de service) et que cette utilisation s'intègre au sein du liseré de noyau commercial dans lequel se situe le bien ;
- 11) Considérant que les divisions des châssis des étages et du rez-de-chaussée sont modifiées mais que celle-ci ne portent pas préjudice à l'immeuble par rapport à la situation préexistante;
- 12) Considérant que la porte de garage est remplacée par une vitrine commerciale représentative de la nouvelle affectation commerce;
- 13) Considérant que la tente solaire située en partie gauche est discrète car celle-ci est placée sous le balcon du premier étage et permet de protéger les étales extérieures des intempéries ou de la surchauffe et que ce dispositif est réversible ;

- 14) Considérant que le caisson à volet en partie droite est également peu visible et ne nuit donc pas à l'esthétique du bâtiment;
- 15) Considérant que deux enseignes perpendiculaires à la façade sont placées et que celles-ci sont non-conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur car la surface maximale de l'enseigne dépasse 1 m² (RRU T.VI Art. 37 §2, 6°) ;
- 16) Considérant que rien ne justifie ce dépassement de superficie et qu'il y a lieu de se conformer à la prescription susmentionnée;
- 17) Considérant que le système de refroidissement des frigos ne figure pas sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser ;
- 18) Considérant qu'étant donné la nouvelle utilisation de l'arrière-bâtiment, il serait préférable, afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, de végétaliser la toiture plate ;
- 19) Considérant que les aménagements internes des logements ne sont pas modifiés et ne font pas partie de la demande ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire les superficies des enseignes perpendiculaires à 1m² chacune conformément à l'article 37 §2, 6° du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- préciser l'emplacement des systèmes de refroidissement sur les plans.

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*