

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Voltaire, 87-89**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages), mettre en conformité la couverture de la cour au rez-de-chaussée, la rehausse du mitoyen gauche et le changement d'affectation de commerce (showroom) vers un commerce de gros**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : situé le long d'un site inscrit à l'inventaire et bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE : du 16/12/2021 au 30/12/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages), mettre en conformité :
 - la couverture de la cour au rez-de-chaussée, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre I, art.9 (toiture verte),
 - la rehausse du mitoyen gauche, en dérogation au RCU, Titre I, art. 29 (murs mitoyens),
 - le changement d'affectation de commerce (showroom) vers un commerce de gros ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 août 1925 visant à "construire une maison avec atelier" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 12 septembre 2006 visant à "installer un show-room de 15 voitures (commerce) de 440 m² " ;
4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 3 septembre 2019 suite à la demande visant à "dans un immeuble à usage mixte (commerce + 4 logements), construire une rehausse sur 2 niveaux en toiture comprenant 2 logements supplémentaires, réaliser des modifications structurelles, modifier l'esthétique de la façade avant" ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Vu la confirmation du 8 août du 2021 attestant de l'existence, dans le bâtiment avant, d'un commerce au rez-de-chaussée, de 4 logements aux étages (2 logements par étage) et de locaux accessoires au commerce dans le bâtiment arrière ;
7. Vu les avertissements du 16 septembre 2019 et du 9 octobre 2019 portant sur la construction d'une toiture couvrant la zone de cour et jardin en matériaux légers d'une surface de +/- 46m² et la modification architecturale de la façade à rue ;

AFFECTATION

8. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
9. Considérant que l'affectation proposée (commerce de gros de 468 m²) est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
10. Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale en raison de ses qualités artistiques, esthétique, historique et urbanistique, qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment et qu'un commerce de gros ne constitue pas une affectation en adéquation avec le bâtiment ;
11. Considérant également que ce type d'affectation génère un charroi trop important de véhicules pour le service de détaillants et génère des nuisances pour le quartier ;
12. Considérant de plus qu'au vu des photos que cela génère une utilisation inappropriée de la voie publique (stockage divers) ;

VOLUMETRIE

13. Considérant que la couverture de la cour de +/- 46 m² entre les bâtiments avant et arrière déroge à la réglementation en ce qu'elle dépasse les gabarits admissibles par les règlements d'urbanisme en vigueur ; que la toiture plate, réalisée en matériaux légers, n'est donc pas verdurisée et que cela n'est pas admissible ;
14. Considérant que la rehausse du mitoyen gauche, également réalisée en matériaux légers (bois et plexiglas), est non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas autorisable ;
15. Considérant que cette intervention augmente la superficie de stockage du commerce au détriment de la zone de cour et jardin et que le choix structurel (bois et plexiglas) n'est ni pérenne, ni qualitatif ;

ENVIRONNEMENT

16. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées ; que cela signifie que des restrictions d'usage pèsent sur celle-ci, à savoir que des travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement ;

MOBILITE

17. Considérant que, du point de vue de la mobilité, le commerce dispose d'une aire de livraison en voirie pour les chargements et déchargements de marchandises ;

ENSEIGNES

18. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions urbanistiques en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

FACADE

19. Considérant que la façade avant, inchangée, est exclue de la demande ;

CONCLUSION

20. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande n'est pas autorisable ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *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,*