

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 154

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce et 3 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers activité productive artisanale (boucherie), couvrir partiellement la cour arrière, installer un groupe technique de froid en façade arrière et placer un caisson contenant une marquise en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE :

inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/03/2023 au 07/04/2023

ENQUÊTE :**RÉACTIONS :**

2

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Il semblerait qu'il y ait un empiètement de la boucherie sur l'espace des communs qui mène à la cave. Ce qui poserait préjudice pour la circulation des voisins. Cette modification n'aurait visiblement pas fait l'objet d'une demande auprès de la copropriété ?
- Les moteurs prévus d'être installés sur le toit inquiètent quant aux nuisances sonores et olfactives qu'ils pourraient émettre vis-à-vis des 7 logements situés en intérieur d'ilot. Ces moteurs seront-ils actifs perpétuellement ?

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et 3 logements) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers activité productive artisanale (boucherie),
 - couvrir partiellement la cour arrière, côté mitoyen droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur supérieur à 3/4),
 - installer un groupe technique de froid (condenseurs) sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et dans la cour arrière,
 - placer un caisson contenant une marquise en façade avant ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 24 mars 1911 visant à "construire deux maisons" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 mars 2019 visant à "dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 3 logements), étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, construire deux lucarnes et aménager une terrasse avec rehausse du mur mitoyen de gauche" ;
5. Vu la confirmation du 8 juillet 2021 attestant de l'existence d'un commerce et de trois logements ;
6. Vu le permis d'environnement délivré par le Collège des Bourgmestres et Échevins en date du 09 mai 2006, autorisant l'exploitation d'un atelier métaux (commerce serrurerie) ;
7. Considérant que la future exploitation nécessite un permis d'environnement ayant pour objet l'exploitation d'une nouvelle boucherie disposant des installations classées suivantes :
 - Rubrique 106A : Dépôt de déchets d'origine animale de 200kg,
 - Rubrique 127A : Atelier de boucherie dont la force motrice totale des équipements est de 13,4 kW,
 - Rubrique 132A : installation de réfrigération ;
8. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

9. Considérant que dans les plans, des modifications ont été apportées aux étages de la façade avant, par rapport à la situation licite (châssis en PVC au lieu de bois) ;
10. Considérant que ces modifications ne font pas partie de la présente demande mais qu'il y a lieu de revenir à la situation licite autorisée ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique ;
11. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
12. Considérant que le changement d'affectation de commerce vers activité productive artisanale de type boucherie (67m²) est conforme aux prescriptions de la zone, qui autorise jusqu'à 250m² ;
13. Considérant qu'une marquise posée dans un caisson est installée en façade avant ; que ce caisson, localisé en dessous du balcon, constitue un élément particulièrement visible en raison de son gabarit et de sa teinte (noire) sur un bien faisant partie d'un ensemble de quatre maisons identiques ;
14. Considérant que l'activité productive prévoit de couvrir partiellement la cour arrière droite, en s'étendant au-delà des ¾ de la parcelle, ce qui déroge au RRU ;
15. Considérant que l'extension n'entraîne que peu de nuisances sur la parcelle voisine, qu'elle améliore les conditions de travail par la création de sanitaires et permet un accès aisé de l'atelier vers la chambre froide ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
16. Considérant les problèmes d'îlot de chaleur en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a lieu de s'orienter vers un recouvrement qualitatif de la toiture plate de l'annexe (p.ex. : EPDM blanc) ;
17. Considérant que pour permettre le bon fonctionnement de cette activité, plusieurs groupes techniques sont installés en façade arrière ;
18. Considérant que selon les plans, l'exploitant prévoit de placer 6 moteurs d'installation de réfrigération sur la toiture plate du rez-de-chaussée et dans la cour arrière ; qu'au vu de la forme du bâtiment, de la localisation et du nombre de moteurs, les nuisances sonores semblent inévitables ;
19. Considérant que ce nombre est trop important et qu'il est possible de revoir l'installation pour diminuer la quantité de moteurs placés sur la toiture ;
20. Considérant que l'intérieur d'îlot est densément construit ; que le volume des annexes arrière forme un U fermé, ce qui crée un effet de réverbération sur les fenêtres faisant face au groupe technique ; dès lors qu'il est préférable de les intégrer à l'intérieur du bâti afin de diminuer les nuisances en intérieur d'îlot ;
21. Considérant que l'exploitation nécessite des livraisons régulières ; que néanmoins le commerce ne dispose pas de zone de livraison à proximité ; que la zone de livraison visée dans la note explicative est située à près de 100m du commerce ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*