

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Voltaire, 87-89

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce du bâtiment avant), mettre en conformité le changement d'affectation du commerce (showroom) vers un commerce de gros, couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/10/2023 au 13/11/2023

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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce du bâtiment avant) :
 - mettre en conformité le changement d'affectation du commerce (showroom) vers un commerce de gros,
 - couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et toiture non-conformes) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 août 1925 en vue de "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 le refus de permis d'urbanisme du 25 janvier 2022 suite à la demande visant à « mettre en conformité la mise en place d'enseignes publicitaires (7 en parallèles et 1 perpendiculaire) en façade avant d'un immeuble mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages) ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 juin 2022, en recours suite à la demande visant à "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 dans un immeuble à usage mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages)" ;
7. Vu que l'immeuble, datant de 1925 et signé par l'architecte M. Claes, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (<https://monument.heritage.brussels>) ;
8. Vu les avertissements des 16 septembre 2019 et 9 octobre 2019 portant sur la construction d'une toiture couvrant la zone de cour et jardin en matériaux légers d'une surface de +/- 46 m² et la modification architecturale de la façade à rue ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 septembre 2023 portant les références CP.1986.1951/6 ;
10. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir : un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages (deux logements par étage) dans le bâtiment avant et des locaux accessoires au commerce dans le bâtiment arrière ;

PREAMBULE :

11. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait que la toiture projetée est une toiture végétalisée et que tous les éléments qui nuisaient à l'esthétique de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ont été supprimés (enseignes et grille) ;
12. Considérant cependant qu'elle vise toujours à affecter le rez-de-chaussée à du commerce de gros ;

COMMERCE DE GROS :

13. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
14. 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 ;
15. Considérant que ce type de commerce génère un charroi de véhicules trop important pour le service de détaillants et génère des nuisances pour le quartier ;
16. Considérant que, pour un tel commerce, les livraisons doivent impérativement se faire in situ, ce qui n'est pas possible dans cet immeuble au vu des dimensions et de la forme des deux doubles-portes (passage encore réduit par les portes qui s'ouvrent vers l'intérieur) ;
17. Considérant cependant qu'il existe une zone de livraison en voirie, juste devant l'immeuble ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de maintenir l'affectation licite ;

VOLUME

19. Considérant que la couverture de la cour de +/- 46 m² entre les bâtiments avant et arrière déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU au regard des constructions voisines mais que cette extension n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
20. Considérant que le projet n'engendre pas d'imperméabilisation supplémentaire (couverture d'une cour existante) ;
21. Considérant que la couverture de la cour améliore le fonctionnement du commerce qui peut dès lors accéder à son stock sans passer par l'extérieur ;
22. Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée (toiture semi-extensive) ce qui améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
23. Considérant que l'aménagement végétalisé (toiture végétalisée) devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

SOL :

24. 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 ;

FACADE AVANT :

25. Considérant que tous les éléments qui nuisaient à l'esthétique de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ont été supprimés (enseignes et grille) ;
26. Considérant que tous les éléments décoratifs en façade avant sont bien maintenus (les ferronneries des doubles-portes et les trumeaux de l'imposte centrale) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir un commerce (commerce de détail),
- se conformer à l'avis SIAMU en ce qui concerne la partie accessible au public et adapter le plan en conséquence,
- compléter la légende en précisant que les trumeaux et les doubles portes d'origine sont maintenus.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

(s) Monsieur Benjamin WILLEMS, Président ; (s) Mesdames Seden TIELEMANS, Maud DECONINCK et Clara BADELLA et Monsieur Pierre SERVAIS, membres ; (s) Monsieur Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Benjamin WILLEMS

Le Secrétaire,

Guy VAN REEPINGEN