

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Royale, 267**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), modifier l'esthétique de la devanture commerciale (nouvelle vitrine et porte d'entrée aux logements)**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**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 à usage mixte (commerce et 2 logements), modifier l'esthétique de la devanture commerciale (nouvelle vitrine et porte d'entrée aux logements) ;
2. Vu le permis d'environnement du 30 septembre 1955 visant à « établir un garage pour 50 voitures » ;
3. Vu le permis d'environnement du 18 mars 1986 visant à « continuer à exploiter un dépôt de mazout et un garage-parking pour max. 24 véhicules » ;
4. Vu la déclaration de classe 3 du 5 février 2009 visant à « exploiter des installations de refroidissement » ;
5. Vu le permis d'environnement du 5 février 2009 visant à l'« exploitation d'installations d'air conditionné » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 octobre 1955 visant à « démolir et reconstruire un immeuble à 2 étages avec arrière-bâtiment à rez-de-chaussée » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 9 novembre 1999 visant à « aménager une banque aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et à l'arrière du 2^{ème} étage, installer un ascenseur, créer un nouvel escalier, supprimer le vide entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, placer des nouvelles lanternes sur l'annexe du rez-de-chaussée, aménager une salle de coffres au sous-sol et aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, aménager un appartement 1 chambre et un studio avec obturation des baies de fenêtres en façade arrière » ;
8. Vu la confirmation du 28 septembre 2020 attestant de l'existence d'un commerce et de deux logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
9. Considérant que la demande vise à établir un commerce de type alimentaire (supermarché) à la place d'une banque ; que, ce changement étant de même catégorie, il n'est pas soumis à changement d'utilisation ;
10. Considérant que ce nouveau commerce occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol avant de ce bâtiment ; que le 1^{er} étage, accessoire au commerce, n'est pas inclus dans la présente demande et qu'il y aura lieu de régulariser sa situation dans le cas où son affectation venait à être modifiée ;
11. Considérant que deux chambres froides sont placées au rez-de-chaussée en fond de parcelle ; qu'il est précisé dans la note du demandeur qu'aucune extraction du groupe frigorifique n'y est prévue ; que, en cas d'installation d'un tel groupe en toiture, celui-ci serait susceptible d'être soumis à permis d'urbanisme ;
12. Considérant que l'accès au bâtiment pour le commerce et les logements se fait actuellement au moyen d'une entrée commune ; que la demande prévoit de revoir ce rez-de-chaussée en créant une entrée distincte pour chacune des fonctions, comme à l'origine ;
13. Considérant qu'une vitrine est installée en partie centrale tandis qu'une nouvelle porte d'entrée prend place sur sa droite (en aluminium ton gris) ; que cette modification s'intègre dans la typologie de l'immeuble tout en permettant une lisibilité claire des affectations depuis l'espace public ;
14. Considérant que la porte sectionnelle de garage et la vitrine sont replacées à l'alignement de la façade principale ; ce qui permet d'éviter les renforcements propices à des incivilités ;

15. Considérant qu'en cas d'exploitation d'un commerce de type « supermarché », il y a lieu de prévoir notamment une zone de livraison interne au bâtiment, un espace de parcage pour les clients (mobilité active), qui seront évalués dans le cadre d'une demande d'un permis d'environnement ;

AVIS FAVORABLE 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

Frédéric NIMAL, Président,

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*