

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2009 - REEXAMEN

Sont présents : Madame Isabelle SEGGIN, Présidente, Mesdames Véronique Dechamps, Véronique Henry, Virginie Despeer et Michèle Kreutz, Messieurs Gilles Vandebrouck et Frédéric Defraigne, membres ; Monsieur Guy Van Reepingen, secrétaire et Madame Marie-Claire Heirman, secrétaire adjointe.

La Commission entend : -

La Commission émet l'avis suivant à l'unanimité et à huis clos :

- 1) Vu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 20/11/2008 par M. GECER Tezcan relative à un immeuble sis chaussée de Louvain, 708 ;
- 2) Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en bordure d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- 3) Considérant que le projet vise à modifier la façade à rue d'un immeuble commercial, augmenter le nombre de places de parking couvertes et à l'air libre avec zone de déchargement rue Jules Lebrun n°20-24, changer l'affectation d'un atelier en commerce spécialisé (matériaux de construction) et bureaux, démolir un immeuble de bureau de type pavillonnaire et réaliser des modifications structurelles intérieures ;
- 4) Attendu que lors de l'enquête publique organisée du 12/12/2008 au 26/12/2008, aucune réclamation n'est parvenue à l'administration communale ;
- 5) Attendu qu'une personne avait demandé à être entendue ;
- 6) Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 9 janvier 2009 ;
- 7) Vu les compléments reçus en date du 16 janvier 2009 (formulaires de demande revus, plans de réalisation modifiés, photos, photomontage, note explicative, ...) ;
- 8) Considérant que le projet vise à changer l'affectation de surfaces existantes d'atelier, bureau et entrepôt pour un total de 7.627m² en grand commerce spécialisé (1.935m²), dépôt en sous-sol (2.973m²) et bureau indépendant (2.256m²) ;
- 9) Considérant que le solde de bureau admissible en zone de forte mixité renseigne une surface disponible de 24 246m², ce qui rend autorisable la réaffectation d'une partie du bâtiment en bureaux indépendants ;
- 10) Considérant que la modification des baies aux étages de la façade de la chaussée de Louvain n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, et que l'aspect originel de style "industriel" datant des années '50 s'en trouve fortement dénaturé ;
- 11) Considérant que le projet propose une remise à neuf des châssis en façade à rue, l'utilisation des baies du rez-de-chaussée à l'usage de vitrine commerciale et une nouvelle composition de façade qui renforce le caractère industriel initial de l'immeuble ;
- 12) Considérant les caractéristiques patrimoniales intéressantes de l'immeuble de gauche qu'il convient de préserver ;
- 13) Considérant que le projet prévoit la construction d'une rampe d'accès à l'entresol, de manière à aménager un parking couvert de 8 places accessibles depuis la chaussée de Louvain ;
- 14) Considérant que l'immeuble construit en retrait de la chaussée de Louvain ne dispose que d'un quai de déchargement d'une profondeur de 6.00m, ce qui limite les possibilités de livraison par ce côté du bâtiment ;
- 15) Considérant que la demande inclut un accès carrossable du côté de la rue Jules Lebrun, destiné à la livraison du stock de matériaux de construction, ainsi qu'à un parking de livraison d'une capacité de 16 emplacements en lieu et place d'un immeuble de bureau de type pavillonnaire ;
- 16) Considérant qu'il est prévu d'aménager une zone de chargement/déchargement à l'intérieur des bâtiments, ce qui diminuera les nuisances du parking en intérieur d'îlot ;
- 17) Considérant que le projet réserve 4 emplacements de parking sur le site, à l'air libre, à l'usage des bureaux ;
- 18) Considérant que 10 emplacements de parking couverts sont mis à disposition à proximité du site, ce qui porte à 14 le nombre d'emplacements de parking réservés à l'usage des bureaux ;
- 19) Considérant que les superficies de bureau aux étages sont soumises au paiement de charges d'urbanisme, conformément à l'article 112 du COBAT ;

AVIS FAVORABLE à condition

- de maintenir les caractéristiques d'origine des châssis des étages de l'immeuble de gauche ;
- de ne pas réaliser la vitrine commerciale, ni l'affectation commerciale du rez-de-chaussée pour l'immeuble de gauche ;
- d'aménager la zone de cour intérieure du côté de la rue J. Lebrun de façon à structurer les emplacements de parking à l'air libre et éventuellement augmenter leur nombre tout en n'hypothéquant pas les manoeuvres des camions de livraisons.

(s) Mme Isabelle SEGHIN, Présidente; (s) Mme Véronique Dechamps, Michèle Kreutz, Véronique Henry et Virginie Despeer, MM Gilles Vandebrouck et Frédéric Defraigne, membres ; (s) M. Guy Van Reepingen, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Secrétaire,

La Présidente,

Guy VAN REEPINGEN

Isabelle SEGHIN