

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Coteaux 206-214**OBJET :** sur un ensemble de 5 parcelles (commerce et 7 logement aux n°206-208) (activité productive, entreposage et parcelle non bâtie aux n°210-214), démolir sur les bâtiments sur les parcelles 210-214 afin d'y reconstruire un immeuble de rapport (R+5) comprenant 7 emplacements de parking, un commerce (extension des n°206-208) et 7 logements (modification du permis d'urbanisme du 8 septembre 2017)**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 30/12/2019 au 20/01/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le projet envisage l'imperméabilisation de quasi toute la parcelle alors qu'elle se situe en zone inondable ;
- le quartier manque de commerces de plus petite taille qui répondraient mieux aux besoins des habitants et éviteraient l'occupation pendant plusieurs heures des trottoirs et de la voirie pour le chargement/déchargement des marchandises ;
- la densité du quartier augmente et également les nuisances telles que les allées et venues des clients, le bruit, la pollution, les dégradations ;
- les plans ne précisent pas l'emplacement des évacuations d'air vicié pour le parking, les chaudières et les hottes ;
- un immeuble de même hauteur que le n° 216 mais de niveau différent que le 206-208 pose la question de l'intégration architecturale du projet ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur un ensemble de 5 parcelles (commerce et 7 logement aux n°206-208) (activité productive, entreposage et parcelle non bâtie aux n°210-214) ;
 - démolir sur les parcelles 210-214 afin d'y reconstruire un immeuble de rapport (R+5) comprenant 7 emplacements de parking, un commerce (extension des n°206-208) et 7 logements (modification du permis d'urbanisme du 8 septembre 2017) ;

[rue des Coteaux 206-208]

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 4 août 1911 en vue de "construire un hangar dans la propriété sis rue des Coteaux au n°206" ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 2016 en vue de "dans un immeuble comportant une activité de production de services matériels avec logement attenant, modifier l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en commerce, modifier l'affectation des étages en logement, construire un niveau supplémentaire et y aménager un logement, aménager des terrasses sur des toitures plates et modifier l'aspect architectural de la façade" ;
- 4) Vu la confirmation du 12 mars 2018 attestant de l'existence d'un commerce sur 2 niveaux et de 7 logements aux n° 206-208 ;

[rue des Coteaux 210-214]

- 5) Vu l'autorisation de construire du 18 avril 1884 visant à construire une maison (n° 214) ;
- 6) Vu l'autorisation de construire du 29 janvier 1904 visant à construire un hangar en bois provisoire (n° 210) ;
- 7) Vu l'autorisation de construire du 18 mai 1906 visant à construire une maison (n° 212) ;
- 8) Vu l'autorisation de construire du 5 septembre 1924 visant à construire un garage avec habitation (n° 210) ;
- 9) Vu le permis de bâtir du 06 juillet 1982 visant à construire un hangar (n° 212) ;
- 10) Vu le permis de bâtir du 21 janvier 1986 visant à établir un mur de clôture avec baie et volet (n° 214) ;
- 11) Vu le permis d'urbanisme du 8 septembre 2017 visant à "sur un ensemble de 3 parcelles comportant une activité productive (garage), de l'entreposage et une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport comportant un commerce au rez-de-chaussée, 10 logements aux étages et un parking souterrain de 9 emplacements" ;
- 12) Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 janvier 2019 visant à "sur un ensemble de 3 parcelles comportant une activité productive (garage), de l'entreposage et une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport comprenant un entrepôt/dépôt au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages (R+5) (modification du permis d'urbanisme du 29 novembre 2016)" ;
- 13) Vu la demande de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 01/10/2019, visant à exploiter un commerce de bricolage (rubriques 88-1A et 121-B) ;
- 14) Considérant que la demande de modification de permis vise à supprimer le parking souterrain de 9 emplacements, à réduire le nombre de logements de 10 à 7 unités et à étendre le commerce voisin de droite (n°206-208) ;
- 15) Considérant que la nouvelle répartition comprend 3 logements 2 chambres, 3 logements 3 chambres et 1 logement 4 chambres ; qu'il y a toujours une bonne mixité de logements ;
- 16) Considérant que les logements disposent de bonnes conditions d'habitabilité, mais que cependant la succession des couloirs au sein de certains appartements ne constitue pas une utilisation optimale des surfaces ;
- 17) Considérant que l'extension du commerce se déploie sur la partie arrière du rez-de-chaussée aux n°210-214 ;
- 18) Considérant que l'accroissement de la surface commerciale est conforme aux prescriptions pour cet immeuble situé en zone mixte ;
- 19) Considérant néanmoins que, par rapport à la situation existante, cet accroissement de l'activité (commerce spécialisé de type bricolage) présente d'importantes nuisances dû à la manutention des produits et à l'occupation de la voie publique ;
- 20) Considérant que cette augmentation se fait au détriment de la zone de cour et jardin, qui devient suite à cela complètement imperméable, ce qui déroge à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art.39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 21) Considérant que cette avancée sur le jardin déroge également à l'art. 4 du Titre I du RRU en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 22) Considérant la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlots et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
- 23) Considérant dès lors qu'il serait préférable de prévoir une surface perméable plantée à la place de l'extension commerciale ;
- 24) Considérant qu'un parking de 7 emplacements, dont 2 PMR, est prévu au rez-de-chaussée avant ; qu'il est destiné tant aux logements qu'au commerce ; que celui-ci devient dès lors partagé ;

- 25) Considérant que la double hauteur de cet espace (5.28M) est également prévue pour le stockage de marchandises ; que cette utilisation est incompatible avec l'emploi du parking commun ; que cette hauteur n'est pas justifiée et augmente inutilement la hauteur du bâtiment ;
- 26) Considérant que la multiplication des usages dans cet espace ne peut garantir en tout temps une utilisation aisée et pérenne pour l'une des deux fonctions (logement/commerce) ; que ce bâtiment compte principalement du logement et qu'il y a lieu de privilégier un parking à leur usage exclusif ;
- 27) Considérant que l'entrée/sortie des véhicules se fait dans un carrefour déjà engorgée (présence du magasin ALDI) ; qu'il n'est pas souhaitable de rajouter des véhicules de gros tonnage dans cette intersection surchargée ;

- 28) Considérant que dans la demande initiale du 8 septembre 2017, il était question que d'un showroom, commerce qui devait limiter le charroi et non impliquer des perturbations supplémentaires ;
- 29) Considérant que le permis d'urbanisme délivré n'impliquait donc pas la création d'une aire de livraison pour camions, étant donné la nature du commerce envisagé ; que l'implantation d'un commerce de bricolage à cet endroit n'est donc, en l'état, pas souhaitable vu que la sécurité des usagers de la voirie ne peut être garantie ;
- 30) Considérant dès lors qu'un tel commerce ne peut se développer sans la création d'une zone de déchargement spécifique, adaptée pour les poids lourds munis de grue ; que pour la sécurité des usagers, le parking mutualisé n'est pas adapté pour abriter celui-ci non plus ;
- 31) Considérant que l'exploitation de ce commerce de bricolage n'est pas couverte par permis d'environnement et qu'aucune demande en ce sens n'a été faite lors de l'introduction de la précédente demande de permis d'urbanisme ; que de facto l'autorité compétente n'a jamais pu se positionner vis-à-vis de ce type d'installation avant que celles-ci soient exploitées ;
- 32) Considérant que la taille du local vélos/poussettes n'est pas adapté pour répondre à ce que préconise Bruxelles Environnement, à savoir de tendre vers un vélo par chambre (19 vélos) ;
- 33) Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales de 20.000L est installée en fond de parcelle ;
- 34) Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 35) Considérant les problèmes d'inondation, un rejet des eaux in situ (dans le jardin) pour une infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement au réseau d'égouttage ; qu'il y a dès lors lieu de le préciser sur les plans ;
- 36) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition tel que présentée n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, que l'extension de ce commerce n'est pas autorisable tant que les problèmes de circulation et de chargement ne sont pas réglés aussi bien pour les logements que pour le commerce ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*