

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Milcamps, 164 - 166

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements, changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en commerce (marché couvert) avec 14 emplacements de parking en sous-sol, effectuer des travaux structurels (travaux de démolition, fermeture de trémies, modification de la rampe du parking et pose d'un lanterneau) et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (partie commerce)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 21/10/2021 au 04/11/2021

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Vu la demande de permis initiale, introduite le 17 novembre 2020, visant à « dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements, mettre en conformité la couverture d'une cour, effectuer des travaux structurels, changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en un commerce avec 15 emplacements de parking et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 3 juin 2021 sur cette demande ;
3. Vu le courrier recommandé du 14 juin 2021 indiquant l'intention du demandeur d'introduire des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du CoBAT ;
4. Vu les plans modificatifs du 15 juillet 2021 ;
5. Considérant que le nouveau projet vise à répondre aux remarques émises dans le précédent avis de la Commission de concertation ;
6. Considérant que la nouvelle demande vise dès lors à, dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements :
  - changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en commerce (marché couvert) avec 14 emplacements de parking en sous-sol,
  - effectuer des travaux structurels (travaux de démolition, fermeture de trémies, modification de la rampe du parking et pose d'un lanterneau),
  - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (partie commerce) ;
7. Vu le permis de bâtir délivré le 5 septembre 1978 et visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
8. Vu le permis de bâtir délivré le 1<sup>er</sup> décembre 1981 et visant à « agrandir le 2<sup>ème</sup> étage et à transformer un grenier en logement » ;
9. Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2017 et visant à « ajouter un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles, aménager une terrasse sur la toiture plate, rehausser le mur mitoyen de gauche, modifier l'aspect de la façade avant par le placement d'une grille au rez-de-chaussée à l'alignement et modifier le hall d'entrée des appartements au rez-de-chaussée dans cet immeuble de rapport comprenant une activité productive (garage) et deux logements » ;
10. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une activité productive au sous-sol et au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages ;
11. Vu que le projet fait également l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, visant à exploiter un parking couvert de 14 emplacements de parking ;

**GENERALITES**

12. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 1 à l'Inventaire de l'Etat du Sol (parcelle non polluée) ;

13. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble de rapport ;
14. Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce de 958 m<sup>2</sup>, 14 emplacements de parking au sous-sol et 8 logements aux étages ;

#### VOLUME

15. Considérant que l'annexe construite en intérieur d'îlot est régulière (permis de 1981) ;

#### TRAVAUX STRUCTURELS

16. Considérant que le projet nécessite des travaux structurels dont l'adaptation de la rampe de parking et la pose d'un lanterneau ;

#### COMMERCE (958 m<sup>2</sup>)

17. Vu la prescription particulière 4.2 du PRAS relative aux zones de fortes mixité, limitant les superficies des commerces à 1000 m<sup>2</sup> ;
18. Considérant que la superficie commerciale est bien inférieure à la superficie maximale autorisable ;
19. Considérant que ce commerce d'alimentation fonctionne comme un marché ;
20. Considérant que le projet comporte 2 chambres froides, situées au rez-de chaussée, dont les moteurs se trouvent au sous-sol dans un espace suffisamment aéré (groupe d'extraction également prévu) ;
21. Considérant qu'une zone de livraison se situe en voirie et qu'une seconde est prévue in situ, au sous-sol, pour les camionnettes ; que cette seconde zone permet de réduire de moitié le nombre de livraisons en voirie ;
22. Considérant que, sur base de la note explicative de la demande de permis d'environnement, les marchandises du commerce alimentaire sont stockées uniquement au rez-de-chaussée ;
23. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du Titre VIII du RRU) ;
24. Considérant que 14 emplacements de parking sont destinés à la clientèle du commerce et qu'1 emplacement supplémentaire est prévu pour les livraisons ;
25. Considérant que l'offre en stationnement à destination du commerce est faible mais que, vu la localisation de l'immeuble, les besoins seront moindres ;
26. Considérant que le sous-sol n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) mais qu'il existe en voirie une place dédiée à ce public, et ce à proximité du site ;
27. Considérant que la capacité de l'espace de rangement pour vélos du rez-de-chaussée (destiné à la clientèle et au personnel du commerce) a été doublée par rapport au projet précédent ; qu'un second espace est prévu au sous-sol mais que ce dernier devrait idéalement se trouver juste après la rampe d'accès, afin d'éviter aux clients de devoir traverser le parking et d'empiéter sur la zone de livraison ;

#### FACADE

28. Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne concernent que le rez-de-chaussée commercial de cet immeuble ;
29. Considérant que la grille du parking et les nouveaux châssis sont en aluminium ton gris foncé ;
30. Considérant que le bardage bois proposé s'intègre en façade avant ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

31. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte des zones d'aléa et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
32. Considérant qu'une citerne de 3000 litres est prévue au sous-sol ; que l'eau récoltée servira à l'entretien du magasin et que seul le trop-plein d'eau ira à l'égout ;

#### CONCLUSION

33. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet répond aux remarques émises précédemment et est dès lors autorisable ;

#### **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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant 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,*