

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Metsys, 9-11

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 6 logements), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de vente de pneus avec atelier de montage/démontage et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 10/03/2022 au 24/03/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 6 logements) :
 - changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de vente de pneus avec atelier de montage/démontage ,
 - mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 5 novembre 1948 visant à « construire un immeuble à appartements » ;
3. Vu le permis de bâtir du 18 novembre 1964 visant à « exhausser le bâtiment existant de deux étages » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 18 avril 2006 visant à « changer la destination du rez-de-chaussée (atelier garage) en un commerce de matériaux de construction » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 5 mai 2020 visant à « dans une maison de rapport comprenant un commerce et 6 logements, régulariser les modifications esthétiques en façade avant » ;
6. Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) (réf. T.2005.0099/8) sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
7. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce et six logements ;

Historique des permis d'environnement :

8. Vu le commodo et incommodo délivré en date du 6 octobre 1953 par la Délégation Permanente du Brabant et autorisant l'exploitation d'un atelier d'entretien automobile pour une durée de 15 ans ;
9. Vu le commodo et incommodo délivré en date du 22 avril 1969 renouvelant la précédente autorisation pour une période de 30 ans ;
10. Vu le permis d'environnement du 8 mars 2005 autorisant l'exploitation d'un magasin de bricolage et de construction ;
11. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite le 13 septembre 2021 et visant à « exploiter un atelier de montage et démontage de pneus » ;
12. Vu l'avis favorable du SIAMU du 28 février 2022 (réf. CI.2005.0099/6) sur cette demande de permis d'environnement ;

Généralités :

13. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

Commerce :

14. Considérant que le magasin est transformé en un commerce de vente de pneus avec atelier de montage/démontage (commerce relatif aux véhicules motorisés) ;
15. Considérant que le rez-de-chaussée commercial dispose d'une superficie de 210 m² ; que, cependant, la majeure partie de la surface est réservée au stockage de pneus (103 m²) ainsi qu'à la zone d'attente pour les clients et que, dès lors, la surface destinée à l'atelier n'est que de 66 m² ;

16. Considérant que le véhicule en stationnement devra retourner en voirie pour laisser passer l'autre véhicule et qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
17. Considérant que, sur base de la demande de permis d'environnement introduite en parallèle, l'exploitant sollicite les horaires d'exploitation suivants : du lundi au samedi de 9h30 à 18h ; que, durant la semaine, cet horaire est acceptable mais que, le samedi, l'activité représentera une importante source de nuisances sonores pour les habitations situées à proximité immédiate de l'exploitation ;
18. Considérant que l'espace au sein de l'atelier ne permet pas de faire de manœuvres ; que les véhicules devront donc sortir de l'exploitation en marche arrière et que cela représente un risque pour la sécurité des usagers du trottoir et de la piste cyclable ;
19. Considérant que la nouvelle utilisation des lieux amènera beaucoup d'allées et venues de voitures et aura donc un impact significatif sur la mobilité en voirie ;
20. Considérant que le commerce nécessite plusieurs livraisons par mois et qu'il est prévu d'utiliser la zone de livraison qui se trouve juste en face de l'exploitation ;
21. Considérant enfin qu'il faudra faire traverser la totalité de la livraison, ce qui aura un impact non négligeable sur la mobilité du quartier ;

Environnement :

22. Considérant que la future exploitation est située en zone mixte (zone 3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)) ;
23. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelles légèrement polluées sans risque) ;
24. Considérant que l'exploitation est encore à l'état de projet, l'exploitant n'étant pas encore en mesure de fournir les documents suivants : l'attestation de contrôle des installations électriques, le contrat de reprise des déchets (pneus et ordures ménagères), le contrat d'entretien des moyens de lutte contre le feu et le contrat d'assurance ; que cela est acceptable mais que ces documents devront être transmis après, le cas échéant, la délivrance du permis d'environnement ;
25. Considérant que les pneus sont stockés sur des racks prévus à cet effet ;
26. Considérant que, contrairement aux plans introduits pour le permis d'urbanisme, il n'y a pas de zone de stationnement dans le commerce, figurant dans les plans introduits pour le permis d'environnement ;
27. Considérant que l'absence de zone de stationnement pour véhicule en attente risque aussi d'entraîner d'importantes nuisances sur la mobilité et le stationnement de la rue ;
28. Considérant que le placement de pneus ne représente pas une activité à risque pour le sol, aucun traitement des eaux usées avant leur rejet à l'égout n'étant prévu ;
29. Considérant que, au vu des allées et venues qu'elle induira, l'exploitation ne pourra pas se dérouler portes fermées; que des nuisances sonores pourraient donc impacter le voisinage ;

Façade avant :

30. Considérant que des modifications sont également apportées à la façade avant (rez-de-chaussée, à l'exception de la porte logement) ;
31. Considérant que la porte de garage est remplacée, qu'elle est réalisée en métal ton gris (4 divisions verticales au lieu de 5) et que les ferronneries sont supprimées ;
32. Considérant que la vitrine est en PVC ton blanc mais que la division est conservée ;
33. Considérant que la multiplicité des matériaux et des couleurs nuit à l'esthétique de la façade avant ;

Conclusion :

34. Considérant, au vu de ce qui précède, que ni le bâtiment ni la localisation ne se prêtent à l'établissement d'un tel commerce ;

AVIS D'UNANIME

Abstention : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*