

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/09/2022**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 le remplacement de la vitrine**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**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 d'un rez-de-chaussée commercial en un commerce de vente de pneus avec atelier de montage/démontage,
 - mettre en conformité le remplacement de la vitrine ;

Historique des permis d'urbanisme

- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivré le 5 novembre 1948 visant à construire un immeuble à appartements ;
- 3) Vu le permis de bâtir délivré le 18 novembre 1964 visant à exhausser le bâtiment existant de deux étages ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré le 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 délivré le 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) sur la demande de permis d'urbanisme du 8 février 2022 (réf. T.2005.0099/8) ;
- 7) Vu la situation régulière de ce bien à savoir un commerce et 6 logements ;

Historique des permis d'environnement

- 8) Vu le Commodo et Incommodo délivré en date du 06/10/1953 par la Délégation Permanente du Brabant 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 22/04/1969 renouvelant la précédente autorisation pour une période de 30 ans ;
- 10) Vu le permis d'environnement délivré en date du 08 mars 2005 et 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 visant à exploiter un atelier de montage et démontage de pneus ;
- 12) Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande de permis d'environnement du 28 février 2022 (réf. CI.2005.0099/6) ;

Généralités

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

Le commerce

- 14) Considérant que le magasin est transformé en un commerce de vente de pneus avec un atelier de montage/démontage (commerce relatif aux véhicules motorisés) ;
- 15) Considérant que le rez-de-chaussée commercial dispose d'une petite superficie de 16,47 m² destinée au stockage; que la majeure partie de la surface est réservée à l'activité principale (193,60m²) ;

- 16) Considérant que le projet ne prévoit pas de zone d'attente et que l'activité fonctionnera sur rendez-vous ; qu'il convient donc de mettre en place un système de rendez-vous efficace qui pourra être mis à disposition de l'autorité compétente en cas de contrôle ;
- 17) Considérant que, sur base du permis d'environnement (introduit en parallèle), l'exploitant demande les horaires d'exploitation suivants : du lundi au vendredi de 09h30 à 18h et que cet horaire est acceptable ;
- 18) Considérant que l'espace au sein de l'atelier permet maintenant de manœuvrer et que l'activité ne présente plus un risque pour la sécurité des usagers du trottoir et de la piste cyclable ;

Environnement

- 19) Considérant que la future exploitation est située en zone mixte (zone 3 du PRAS) ;
- 20) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelles légèrement polluées sans risque) ;
- 21) Considérant que l'exploitation est encore à l'état de projet, l'exploitant n'est 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 la délivrance du permis d'environnement ;
- 22) Considérant que les pneus sont stockés sur des racks prévus à cet effet ;
- 23) Considérant que le commerce nécessite 2 livraisons par semaine ;
- 24) Considérant que le projet prévoit une zone de livraison en voirie, mais qu'à ce jour celle-ci n'a pas fait d'objet d'une autorisation ;
- 25) Considérant que, sur base de la note explicative du permis d'environnement et des dires du demandeur, il est possible d'effectuer les livraisons in situ ;
- 26) Considérant que le placement de pneus ne représente pas une activité à risque pour le sol mais qu'un séparateur d'hydrocarbure est présent comme traitement des eaux usées avant leur rejet à l'égout ;
- 27) Considérant que l'exploitation pourra se dérouler portes fermées limitant ainsi les nuisances sonores (deux portes sectionnelles) ;

Façade avant

- 28) Considérant que des modifications sont également apportées à la façade avant (rez-de-chaussée à l'exception de la porte d'entrée des logements qui ne fait pas partie de la demande) ;
- 29) Considérant que la porte de garage est restaurée ;
- 30) Considérant que la vitrine est en PVC ton blanc mais que la division est conservée ;
- 31) Considérant que la multiplicité des matériaux nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 32)

Conclusion

- 33) Considérant que les plans tels que proposés répondent de manière satisfaisante aux motifs du refus de la précédente commission de concertation ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une façade où la vitrine est également réalisée en aluminium ton blanc et indiquer que la porte d'entrée des logements ne fait pas partie de la demande.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*