

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Noyer, 208 - 210

OBJET :

dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale, changer l'affectation du rez-de-chaussée en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage) et mettre en conformité des modifications structurelles

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS :

7

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Certains voisins ont déploré le manque de visibilité des panneaux d'affichage lors de l'enquête publique.
- L'implantation d'un grand commerce dans une zone riveraine susciterait de nombreuses inquiétudes pour le quartier :
 - Un surplus de magasins d'articles de bricolage a été constaté dans le quartier avoisinant ;
 - L'enseigne du magasin viendrait dénaturiser l'aspect harmonieux de la rue ;
 - Les places de parking sont insuffisantes pour ce type de commerce, sans parler des emplacements à prévoir pour les fournisseurs, manœuvrant de gros camions ;
 - Les camions de livraison et les allers-venues intempestifs viendraient perturber la circulation des bus et voitures, roulant dans les 2 sens, créant embouteillages, pollution et nuisances sonores.
 - La quiétude des habitants se verrait être perturbée par les horaires et jours d'ouverture élargis du magasin, en ce compris le weekend ;
 - Un nombre insuffisant d'emplacements de vélos est projeté afin de favoriser le commerce de proximité et décourager l'utilisation de la voiture ;
 - Une quantité de déchets et cartons provenant du commerce viendrait probablement déborder sur les trottoirs de la rue ou dans des éventuels containers.
 - Ce genre de magasin contenant des produits potentiellement polluants et inflammables inquiète quant aux risques d'incendie, au sujet de la santé et du respect de l'environnement.
- La demande ne prévoit aucune plantation en pleine terre ni de toitures vertes favorisant la verdurisation.
- Les plans d'aménagement seraient lacunaires et ne prévoiraient pas de magasin de stockage, de sorties de secours et de toilettes.
- Il semblerait que la superficie du magasin (de 557m²) dépasse la limite de superficie dans le PRAS.
- Il est rappelé que le bâtiment se trouve en ZICHEE au PRAS, que la parcelle se trouve en catégorie 0 à l'inventaire de l'état des sols pollués et que le bâtiment est susceptible de contenir de l'amiante.

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 7 septembre 2021 visant à « dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale, changer l'affectation du rez-de-chaussée en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage) et mettre en conformité des modifications structurelles » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10 février 2022 ;

3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que les 3 emplacements de stationnement dessinés dans les plans sont en enfilade, ne permettant pas l'utilisation de ceux-ci de manière propice (retour en voirie en marche arrière, impossibilité d'utiliser les places simultanément...) et que les emplacements vélos sont inutilisables en cas de stationnement de véhicules ; que cet aménagement ainsi proposé est impraticable dans la réalité et n'apporte aucune solution pour l'accessibilité des clients ;
4. Que, de manière générale, les plans sont lacunaires quant au fonctionnement interne du commerce ;
5. Considérant les motifs évoqués dans l'avis de la Commission de concertation du 10 février 2022 :
 - ✓ aucune solution n'est proposée pour les livraisons ; cette zone de stationnement implique pour les véhicules de se réinsérer dans la circulation en marche arrière lors du départ du commerce, vu l'impossibilité de réaliser un demi-tour in situ ; sur les plans, il est dessiné une place de stationnement réservée en voirie, mais la justification de la spécificité de cet emplacement n'est pas précisée ;
 - ✓ la création d'un commerce de ce type risque de générer des problématiques en termes de mobilité sur cet axe desservi par les bus et fortement emprunté ;
 - ✓ au niveau de la volumétrie du bâtiment, les plans sont lacunaires en ce qui concerne la représentation des niveaux du 1^{er} étage et une coupe dans le bâtiment serait nécessaire à la bonne compréhension du projet et afin de vérifier si les volumes licites sont conservés ;
 - ✓ en ce qui concerne l'environnement, les plans d'aménagement sont lacunaires ; il en va de même pour le descriptif des produits vendus et leurs modalités de stockage ;
 - ✓ l'exploitation projetée pourrait également nécessiter un permis d'environnement et il y a donc lieu de s'en informer auprès du service compétent de l'administration communale ;
6. Considérant que l'avis de cette Commission de la concertation concluait que cette nouvelle affectation intensifie de manière excessive le charroi, n'apporte pas d'amélioration quant à la situation générale du bien (affectation, imperméabilisation de la parcelle, etc.) et ne propose pas de solution aux problèmes soulevés plus avant ;
7. Vu les plans modificatifs déposés en date du 15 avril 2022, proposant de modifier les emplacements de vélos et de voiture dans le commerce ;
8. Considérant que les emplacements de stationnement sont passés à 4 au lieu de 3 dans la demande initiale ;
9. Considérant que les nouveaux emplacements (voitures et vélos) proposés ne permettent pas de répondre aux problématiques évoquées ci-dessus (retour en voirie en marche arrière, sécurité des clients, ...) ;
10. Considérant que le nouvel aménagement proposé est toujours impraticable dans la réalité et n'apporte aucune solution pour l'accessibilité des clients ;
11. Considérant qu'en ce qui concerne la façade, les plans modifiés proposent des châssis en bois anthracite au lieu de l'aluminium anthracite, que cela répond aux remarques de la commission de concertation ;
12. Considérant que, mis à part la façade, les autres problématiques soulevées ci-dessus n'ont pas été résolues ;
13. Considérant, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de l'avis de la commission de concertation préalablement émis ;

AVIS DÉFAVORABLE 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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*