

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux, 189-193-195

**OBJET :**

sur une parcelle à usage mixte (activité productive de service matériel et trois logements), mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking de trente emplacements)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 27/02/2023 au 13/03/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet visé à, sur une parcelle à usage mixte (activité productive de service matériel et trois logements), mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking de trente emplacements) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1930 en vue de « reconstruire le local incendié » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1931 en vue de « construire 3 WC, surélever l'immeuble et faire des transformations intérieures et à la façade » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1932 en vue d'« agrandir le magasin » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 avril 1939 en vue de « transformer l'immeuble » ;
6. Vu la demande de permis d'environnement introduite le 20 novembre 2019 en vue d'« exploiter un parking couvert pour trente véhicules » ;
7. Vu la confirmation d'affectation du 21 décembre 2020 attestant de l'existence de:
  - bâtiment avant:
    - rez-de-chaussée : activité productive de services matériels,
    - 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages: un logement par étage,
    - sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - bâtiment arrière : activité productive de services matériels ;
8. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 décembre 2022 (réf. T.1983.1817/2) ;
9. Vu l'avis du SIAMU du 20 janvier 2023 (réf. CI.1983.1817/3) relatif à la demande de permis d'environnement susvisée et concernant les installations faisant l'objet de la présente demande ;

**PROJET :**

10. Considérant que la demande ne concerne que le bâtiment arrière et que les éventuelles modifications apportées au reste du bâtiment devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
11. Considérant donc que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking de trente emplacements) ;
12. Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de 693,5 m<sup>2</sup> ;
13. Considérant que l'affectation proposée, un commerce, est conforme aux prescriptions de la zone mixte telle que définie par le Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
14. Considérant néanmoins que le projet prévoit l'implantation d'un commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> et que la prescription 3.3 du PRAS autorise le dépassement de ce seuil aux conditions suivantes :
  - 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,

- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone,  
3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
15. Considérant que ces emplacements sont loués à des riverains et que le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBRACE) n'est pas d'application ;
  16. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la destination du volume intermédiaire devant le bâtiment arrière (côté gauche) mais que sa superficie est incluse dans la superficie du commerce projetée ;
  17. Considérant qu'il y a lieu de préciser l'utilisation/l'affectation de ce local ;
  18. Considérant que, dans la zone de cour, des emplacements de stationnement sont dessinés dans les plans mais qu'il n'est pas acceptable de stationner des véhicules dans cette zone afin d'éviter des nuisances supplémentaires pour les riverains ;
  19. Considérant que la ventilation du parking est de type naturelle et qu'il n'existe pas de ventilation mécanique (conduits, moteurs, etc.), ce qui réduit les nuisances sonores potentielles tout en permettant une ventilation suffisante du parking ;
  20. Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, le parking doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; que l'aménagement proposé permet que deux emplacements soient réservés aux PMR (côté droit à l'entrée du bâtiment) mais qu'il y a lieu de les signaler, tant verticalement qu'horizontalement, au moyen du symbole international d'accessibilité ;
  21. Considérant qu'il semble qu'aucun travail n'a été réalisé à l'enveloppe du bâtiment (ex. toiture, revêtement du sol) ;
  22. Considérant que la façade avant reste inchangée ;
  23. Considérant que les avis SIAMU reprennent une série de conditions et remarques négatives auxquelles il convient de remédier, dont notamment celles relatives aux modalités de placement de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- répondre favorablement à l'ensemble des conditions et remarques reprises dans les avis du SIAMU ;
- réserver deux emplacements de parking aux personnes à mobilité réduite (PMR) et les signaler conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- supprimer l'emplacement de parking inaccessible à l'angle, à droite dans l'arrière-bâtiment ;
- préciser l'utilisation/l'affectation du local situé avant le bâtiment arrière ;
- supprimer les emplacements de stationnement dans la zone de cour.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*