

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Dailly 243

OBJET :

sur une parcelle comprenant un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, régulariser l'imperméabilisation d'une partie de la zone plantée en pleine terre, mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture plate et la modification de la rampe d'accès

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 25/08/2023 au 08/09/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée :
 - régulariser l'imperméabilisation d'une partie de la zone plantée en pleine terre, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - mettre en conformité :
 - le placement de 4 groupes de condenseurs sur la toiture plate arrière en dérogation à l'art. 4 et l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la modifications de la rampe d'accès ;

Historique :

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 septembre 1937 visant à « transformer le garage » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 13 novembre 1990 visant à « modifier la devanture du commerce au rez-de-chaussée » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 27 août 2002 visant à « transformer le show-room existant en commerce ; en partie arrière de : démolir et reconstruire partiellement des annexes ; d'aménager la cour existante et les surfaces libérées par la démolition en espace de circulation, de créer un parking de 18 emplacements en dalles de "béton gazon" et zones de pleine terre plantées » ;
- 5) Vu le permis d'environnement du 10 octobre 2006 visant à « exploiter un supermarché avec des installations techniques » ;
- 6) Vu le procès-verbal du 30 septembre 2011 portant sur :
 - la rehausse des murs mitoyens avec le bâtiment situé au 253 qui n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré le 27 août 2002,
 - la réalisation insuffisante des zones de plantations,
 - l'utilisation de la zone de plantation arrière utilisée comme zone de stockage ;
- 7) Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois de la notification de la décision ;
- 9) Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 janvier 2013 visant à « rehausser un arrière bâtiment, daller une zone de pleine terre pour étendre une zone de stockage à l'extérieur et modifier l'aspect esthétique de la façade » ;
- 10) Vu la demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 1^{er} avril 2022, visant à « exploiter un commerce de détail comprenant un parking à l'air libre de 18 places et des installations techniques » ;

11) Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir une parcelle comprenant : un bâtiment (R+2) avec un commerce au rez-de-chaussée, des logements aux étages et 18 emplacements de parkings à l'air libre ;

Volumes :

12) Considérant que les groupes de condenseurs placés sur la toiture plate du bâtiment arrière dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les nouveaux volumes dépassent le profil mitoyen le plus haut et le plus profond (n°251) ;

13) Considérant que les volumes ne sont pas conséquents ; que toutefois il y a lieu de les intégrer de manière plus harmonieuse avec le contexte bâti en les recouvrant avec un matériau durable (ex : bardage en bois) ;

14) Considérant que la note explicative indique une volonté de rehausser les murs mitoyens avec les n°251 et 253 en intérieur d'îlot ; que cette rehausse n'apparaît pas en plan mais qu'elle est conforme au permis délivré en 2002 ;

15) Considérant qu'il convient donc de faire apparaître ces rehausses dans les documents graphiques ;

16) Considérant que la rampe d'accès est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Zone de cour et jardin :

17) Considérant qu'il est prévu de mettre en conformité la réduction de la zone en pleine terre plantée en fond de parcelle afin de pallier le manque d'espace de stockage et de fait l'empiètement de ces activités sur les zones végétalisées ;

18) Considérant que la proposition réduit de +/- 40m² la zone perméable qui en situation licite représente une superficie de +/- 100m² ; qu'une telle réduction bien que justifiée pour des raisons logistiques du commerce appauvrit considérablement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot qui est fortement minéralisé ;

19) Considérant par ailleurs que cela va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui vise à végétaliser les intérieurs d'îlot ; et que dès lors la demande ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

Environnement :

20) Considérant que l'étude acoustique indique un dépassement des normes en vigueur en situation existante ; qu'elle préconise la mise en place d'un écran acoustique de 2m de haut ; que cette solution n'est pas retenue par la demandeuse dans sa note explicative ;

21) Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en conséquence en fournissant des solutions aux nuisances sonores validées par un.e expert.e en acoustique et de prévoir des bardages (bois ajouré autour des condenseurs) ;

22) Considérant que les possibilités de déplacement des condenseurs doivent également être prises en compte ;

23) Considérant que l'état du sol de la parcelle est de catégorie 0, ce qui indique que la parcelle est potentiellement polluée et qu'il y a lieu d'établir une reconnaissance de l'état des sols dans le cadre de la demande introduite ;

Stationnement :

24) Considérant qu'il y a lieu de prévoir des bornes de recharges électriques d'ici 2025 ;

25) Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace de stationnement pour les vélos plus qualitatifs et qui suit les recommandations du vade-mecum de Bruxelles mobilité ;

AVIS D'UN FAVORABLE UNANIME

Abstention(s) : Néant

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*