

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue Jacques Georgin 30
OBJET :	changer la destination du rez-de-chaussée et du premier étage d'un immeuble afin d'y installer un Basic Fit (activité productive en grand commerce spécialisé).
SITUATION :	AU PRAS : en zone administrative
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 12 /03/2020 au 15/03/2020 et du 05/06/2020 au 30/06/2020 inclus
REACTIONS :	2

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la copropriété s'étonne fortement du peu d'informations officielles disponibles concernant le projet ;
- l'acte de base devra reprendre les activités précisément exercées (actuellement « production de biens immatériels ») ;
- les horaires de fonctionnement sont contradictoires (rapport d'incidences, demande ou site internet) ;
- le fonctionnement 7 jours sur 7 sera dommageable pour l'ensemble des habitants et provoquera d'importantes nuisances ;
- une isolation acoustique doit à tout le moins être prévue pour la copropriété afin de minimiser les nuisances sonores ;
- les informations sur la mobilité et le stationnement sont également contradictoires entre la demande et le rapport d'incidences ;
- l'ouverture du périmètre intérieur de la copropriété aux clients pose question, tant au niveau sécurité, qu'au niveau du fonctionnement de la grille, non prévue pour un usage intensif ;
- la densité du « Basic-Fit » par rapport au nombre d'habitants est 7 fois plus élevée que par rapport à la moyenne nationale, et en outre 2 autres centres de ce type sont déjà existants à moins de 1200m ;

- 1) Considérant que le projet vise à :
 - changer la destination du rez-de-chaussée et du premier étage (2.835 m²) d'un immeuble afin d'y installer un grand commerce spécialisé (Basic Fit) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 2 décembre 2015 visant à « démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site affectés à une activité productive, construire un immeuble d'activités productives (A) et réaliser un ensemble de 7 immeubles de logement (B, C, D, E, F, G, H) dont un comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (B) ainsi qu'un parking souterrain commun de 199 emplacements » ;
- 3) Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré par Bruxelles Environnement pour une durée de 15 ans en date du 9 mars 2015 portant la référence : 15/IPE/527339 ;
- 4) Vu le schéma directeur de la zone levier n°12 « RTBF/VRT », approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25 novembre 2010, qui détermine les options stratégiques de développement de la zone, dont le renforcement de la fonction du logement dans la logique de mixité fonctionnelle et sociale ;
- 5) Vu le grand projet n°4 du même schéma directeur qui vise, entre autres, la transformation des blocs industriels, dont l'îlot « Vlan-Contrôle Technique » au sein duquel est implanté le projet en question, via le maintien des

- petites et moyennes entreprises à Bruxelles par la réalisation de projets intégrés (résidentiel/industriel) et l'aménagement d'un maillage de circulation pour les usagers doux ;
- 6) Vu la modification du PRAS, dit « démographique », approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 29 mars 2012, dans le but d'adapter le Plan aux enjeux démographiques auxquels la Région doit faire face, tout en favorisant l'accueil des activités économiques, parfois peu compatibles avec l'habitat, mais néanmoins utiles au fonctionnement de ville, via la création d'une nouvelle prescription 9bis relatives aux zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), et afin de maximiser le potentiel foncier de ces zones ;
 - 7) Considérant que cette modification du PRAS est motivée par la nécessité de préserver l'activité productive en région bruxelloise afin de diversifier le tissu économique et l'emploi ;
 - 8) Considérant que la destination proposée est conforme à la zone, en ce que les grands commerces spécialisés sont autorisés en ZEMU pour une superficie de plancher maximale, par immeuble, de 3.500 m² ;
 - 9) Considérant néanmoins que cette destination est secondaire et ne peut être autorisée qu'à condition de ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone (activités productives et services intégrés aux entreprises – prescription particulière 9bis.2 du PRAS) ;
 - 10) Considérant en outre que le permis d'urbanisme du 2 décembre 2015 a fait l'objet de plans modificatifs, introduits à l'initiative du demandeur conformément à l'art. 177/1 du COBAT, suite à l'avis défavorable du 16 décembre 2014 du Collège des Bourgmestre et Echevins et suite aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 15 janvier 2015 relative à la demande initiale du projet ;
 - 11) Considérant que cette demande initiale prévoyait du commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par l'actuelle demande ;
 - 12) Considérant que les remarques émises lors de la Commission de concertation du 15 janvier 2015 (faisant suite à l'avis reporté de la Commission de concertation du 18/12/2014) précisaient, entre autres, de : « revoir le projet de manière à (...) dédier les rez-de-chaussée aux activités économiques, et principalement aux activités productives (...) » ;
 - 13) Considérant que la demande modifiée a supprimé toutes les affectations commerciales initialement prévues au sein du projet ; que les superficies de plancher des activités productives sont dès lors passées de 15% à 22% du total des superficies du projet en y incluant les rez-de-chaussée des bâtiment H et C (objet de l'actuelle demande) ; que la demande modifiée répondait ainsi aux motivations de l'avis défavorable sur la demande initiale en ce qui concerne la faible proportion des superficies d'activité productive ;
 - 14) Considérant que cette modification a permis de motiver l'autorisation y afférente en ce qu'elle rencontre l'objectif des prescriptions particulières du PRAS relatives aux ZEMU en terme de mixité de fonctions et d'affectations principales pour la zone ;
 - 15) Considérant que les superficies allouées aux activités productives, sur l'ensemble du projet immobilier dont question, ne s'élèveraient plus qu'à 12% des superficies de plancher totales ;
 - 16) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il n'y a pas lieu d'autoriser le changement de destination sollicité ;
 - 17) Considérant que la nouvelle affectation proposée (grand commerce spécialisé) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage risque d'apporter plus de nuisance que l'activité existante (activité productive) du fait de l'extension des horaires d'ouverture au public (semaine de 8h à 22h et week-end de 9h à 16h) et de la fréquentation envisagée sur le site (jusqu'à 200 personnes/heure lors des pics d'affluence – RI p.13) ;
 - 18) Considérant que les aménagements destinés à la clientèle du commerce sollicitent +/- 2.500 m² d'espaces sportifs (dont 2 salles sans éclairage naturel) et 600 participants journaliers tandis que les équipements sanitaires y afférents cumulent 215 m² avec 6 toilettes et 8 cabines de douche tout vestiaire confondu ; qu'il conviendrait d'augmenter ces superficies et installations ;
 - 19) Considérant que les superficies destinées aux membres du personnel (4 équivalents temps plein – RI p.38) comprennent un seul local de 13 m² (réfectoire et salle de repos ?), et qu'aucune installation sanitaire spécifique (vestiaire, lavoir, toilette) ne leur est dédiée ; que ces dispositions sont inacceptables et ne permettent pas de participer au bon aménagement des lieux, en vue du respect des législations relatives à la protection du travail ;
 - 20) Considérant que les aménagements intérieurs proposés pour le commerce visent au respect des prescriptions du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, via la création d'une rampe d'accès qui mène depuis le hall d'entrée

au rez-de-chaussée surélevé (niveau +0,50 m) et via l'installation d'un ascenseur interne pour accéder au 1^{er} étage des espaces commerciaux ;

- 21) Considérant néanmoins que ces aménagements ne permettent pas de rendre tous les espaces commerciaux accessibles au public, dont la zone fonctionnelle et la zone de kratch du rez-de-chaussée (+/- 300 m²) ; qu'en outre les plans ne permettent pas de vérifier l'adéquation des installations prévues avec les prescriptions du titre IV du RRU, dont les dispositions de l'ascenseur (proposé sans dispositif technique), les dispositions des nouveaux escaliers, la largeur des portes intérieures, les modalités d'accès depuis l'extérieur, ... ;
- 22) Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité C ;
- 23) Considérant que la fréquentation sollicitée par ces espaces commerciaux ne s'accompagne pas de modification des stationnements pour véhicules motorisés ou pour les modes actifs ;
- 24) Considérant en outre que le nombre d'emplacements extérieurs pour voitures mentionné dans la demande est surestimé en ce que seuls 11 emplacements extérieurs standards pourraient être proposés pour les clients de l'activité projetée (15 emplacements autorisés – 1 emplacement livraison – 1 emplacement PMR – 2 emplacements pour les employés – cf RI p.38) ;
- 25) Considérant de plus que le projet prévoit le report des clients « excédentaires » en voirie ; que l'avenue Jacques Georgin est en partie (trottoir Sud) composée d'emplacements réglementairement réservés pour les poids lourds et que le taux d'occupation du stationnement en voirie est estimé à 98% en journée ;
- 26) Considérant que la demande précise que « la réalisation du projet n'engendre aucune perte d'emplacements de parcage » (RI p.37) ;
- 27) Considérant que si effectivement 50 % (information non étayée) des clients du commerce sollicité se rendront en voiture sur le site, ceci représente tout-de-même entre 50 et 100 véhicules dans le scénario d'affluence optimale pour un « club à maturité » (RI p.38) ; qu'il n'est nulle part mentionné la possibilité d'absorption de cette affluence sur les stationnements en voirie ;
- 28) Considérant de plus que les 15 emplacements de parking extérieurs autorisés en intérieur d'îlot par le permis d'urbanisme du 2 décembre 2015 (et par le permis d'environnement n°527339) sont motivés par l'autorisation dont question en ce qu'ils sont affectés à une activité productive et ne seront dès lors que peu préjudiciables à la quiétude de l'intérieur d'îlot du fait de la fréquentation visée par ce type d'activité ;
- 29) Considérant que cette quiétude visée dans les motifs de la précédente autorisation est peu compatible avec l'activité et la fréquentation projetées sur le site ;
- 30) Considérant en outre qu'aucune proposition n'accompagne le projet dans le sens de favoriser le report modal en ce qu'aucune place de parking vélo supplémentaire n'est envisagée ;
- 31) Considérant, au vu de ce qui précède, que les propositions relatives à la mobilité engendrée par le projet ne s'accompagnent d'aucune solution ; que le RI se permet des conclusions optimistes peu argumentées sur cette thématique ; que cette absence de proposition est inacceptable au regard des objectifs régionaux et communaux en matière de report modal, et particulièrement dans le périmètre planologique et stratégique dont question ;
- 32) Considérant que le projet prévoit la création d'espaces sanitaires conjointement à la nouvelle activité proposée sur le site ;
- 33) Considérant que la demande estime qu'il n'y a aucune incidence environnementale sur la thématique « Eau » y relative (RI p.20) ;
- 34) Considérant cependant que l'affluence générée par cet espace commercial provoquera une consommation supplémentaire équivalente à +/- 20 logements sur le site (10% des 200 logements actuellement présents sur le site) ;
- 35) Considérant par ailleurs que le projet immobilier est équipé d'un réseau séparatif sur les parcelles privées ; que dès lors des dispositions auraient dû être prises pour viser les objectifs régionaux et communaux en matière de gestion des eaux (réutilisation eaux pluviales, grises, ...)

AVIS DEFAVORABLE à la majorité (Commune de Schaerbeek, BUP – Direction des Monuments et des Sites et Bruxelles Environnement)

- 1) *Considérant que l'affectation demandée est conforme à la zone, en ce que les grands commerces spécialisés sont autorisés en ZEMU pour une superficie de plancher maximale par immeuble de 3.500m²;*

- 2) Considérant que dans le permis d'urbanisme du 02/12/2015, 22% de la superficie globale de 26.671m² sont affectées aux activités productives de bien immatériels, soit 6.002m²;
- 3) Considérant que cette demande de changement d'affectation de 2.835m² d'activité productive de bien immatériels en grand commerce spécialisé des rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment B n'est pas dommageable dans l'ensemble du projet initial;
- 4) Considérant que la présente demande réduit la proportion d'activité productive à 3.617m², soit 13,5%; que 8,5% devient du commerce; que le solde est toujours dédié au logement, soit 78%;
- 5) Considérant que cette demande ne porte donc pas atteinte à la fonction principale de la zone;
- 6) Que ce lieu est vide et inoccupé depuis sa réalisation ;
- 7) Qu'un tel type de commerce est un complément commercial intéressant au vu du nombre important de nouveaux logements construits ou à construire dans les environs proches ;
- 8) Considérant de plus que cette affectation s'inscrit dans les volumes existants et laisse toujours la possibilité de revenir à de l'activité productive;
- 9) Considérant que les 15 places de stationnement en intérieur d'îlot étaient prévues pour le personnel des activités productives; qu'elles doivent donc être dédiées uniquement au personnel de la nouvelle activité et qu'elles ne peuvent être consacrées à la clientèle;
- 10) Considérant qu'un local vélos de 28 emplacements est existant; qu'il y a lieu toutefois de prévoir davantage d'emplacements de vélos, soit dans un local, soit à la place de certains emplacements voiture en intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant que les aménagements destinés à la clientèle du commerce sollicitent +/- 2.500m² d'espaces sportifs (dont 2 salles sans éclairage naturel) et 600 participants journaliers (maximum 200 personnes simultanément) tandis que 215 m² sont consacrés aux équipements sanitaires comprenant au total 6 toilettes et 8 cabines de douche; qu'il convient d'augmenter la superficie de ces installations;
- 12) Considérant que les superficies destinées aux membres du personnel sont limitées à 13m² dans un seul local; qu'aucune installation sanitaire spécifique ne leur est dédiée; qu'il y a lieu de consacrer des espaces plus confortables réservés au personnel;
- 13) Considérant qu'au vu de l'ambition du nombre d'utilisateurs journalier, la consommation en eau sera beaucoup plus importante que dans la situation autorisée ; qu'il y a lieu d'envisager une proposition plus adaptée pour la gestion d'eau en proposant par exemple une citerne d'eau de pluie pour les sanitaires ;
- 14) Considérant que l'ascenseur prévu pour rejoindre la salle cardio doit être pourvu d'une cabine intérieure de 140 cm minimum; que le schéma fournit sur plan ne permet pas de vérifier cet élément; que la gaine prévue sur plan étant de 150 X 150 cm, il semble peu probable que la cabine soit suffisamment profonde; qu'il y a lieu de préciser cet aspect;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE : (BUP – Direction Urbanisme)

- adapter et augmenter les superficies destinées aux équipements sanitaires;
- augmenter les superficies des espaces dédiés au personnel;
- augmenter significativement le nombre d'emplacements vélos en lieu et place de certains emplacement de voiture en intérieur d'îlot ;
- vérifier la conformité de l'ascenseur afin que sa dimension intérieure soit au minimum de 140cm de profondeur;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*