

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Helmet 225 - 231**OBJET :** Changer la destination d'un commerce + 2 appartements accessoires en grand commerce spécialisé (salle de fitness)**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE : -

ENQUETE : du 01/06/2020 au 30/06/2020**REACTIONS :** 1**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 :

- le projet va induire des nuisances sonores et une augmentation de la circulation des voitures ;
- le rapport d'incidences rapporte que la majorité des usagers viendront autrement qu'en voiture mais la réalité sera sans doute tout autre ;
- des incohérences sont présentes dans le rapport d'incidences et l'annexe 1 (170 personnes ou 135 ? horaires différents) ;
- il est important de végétaliser l'immense plateforme à l'arrière ;

- 1) Considérant que le projet vise à changer la destination d'un commerce + 2 appartements accessoires en grand commerce spécialisé (salle de fitness) en dérogation à l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (enseignes), à l'article 4 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (voie d'accès), à l'article 6 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (porte d'entrée), à l'article 13 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (wc) et à l'article 14 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (vestiaire) ;

Historique :

- 2) Vu le permis de bâtir du 12/07/1983 visant à " transformer trois immeubles et couvrir toute la parcelle (salle d'exposition de meubles à rez-de-chaussée)" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 08/05/1984 (permis modificatif du permis de bâtir du 12/07/1983) visant à " démolir deux immeubles et reconstruire un immeuble commercial " ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 29/04/2014 visant à " placer des tentes solaires à toutes les baies des étages en façade avant " ;
- 5) Vu la situation licite du bâtiment : commerce dans l'entièreté de l'immeuble (avec 2 logements accessoires à ce commerce aux 1^{er} et 2^{ème} étages, côté gauche) ;
- 6) Considérant que la demande vise à changer la destination d'un grand commerce spécialisé (magasin de meubles) en une salle de fitness (Basic Fit) sur une superficie de 2.021 m²;
- 7) Considérant qu'il s'agit d'un changement de destination soumis à permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement (AG du 12 décembre 2002) concernant les changements d'utilisation qui reprend l'imposition d'un permis d'urbanisme lorsqu'il s'agit de passer d'un commerce de vente de biens vers un commerce de services;
- 8) Considérant que la demande ne contient pas de modification du volume et qu'elle est compatible avec l'affectation principale de la zone, le logement;

- 9) Considérant que la suppression des logements accessoires à ce commerce permet d'uniformiser l'utilisation des locaux sur l'ensemble du bâtiment comme salle de sport ; que les logements présents dans l'immeuble sont considérés comme accessoires au commerce précédent et donc qu'il ne s'agit pas de suppression de superficie affectée en logement (0.12 du Plan Régional d'affectation du Sol);
- 10) Considérant que la superficie du bâtiment est de 2.021 m² et dès lors que la demande nécessite d'établir un rapport d'incidences selon l'annexe B (point 31) du CoBAT ;

Mobilité et accessibilité:

- 11) Considérant que la salle de fitness compte sur une clientèle de proximité qui viendrait à pied;
- 12) Considérant qu'il n'est prévu aucun emplacement de stationnement privatif pour les véhicules motorisés pour la salle mais que l'augmentation des utilisations des places en voirie est limité (estimé à 20 places aux heures d'affluence);
- 13) Considérant que 15 places sont prévues pour le parking des vélos à l'intérieur du site mais que celles-ci ne sont pas représentées dans les plans et qu'il y a lieu de les dessiner en se conformant aux recommandations prescrites par Bruxelles Environnement au niveau des dimensions des emplacements pour vélos;
- 14) Considérant que l'emplacement de la salle est bien desservi par les transports en commun ;
- 15) Considérant au vu de ce qui précède que l'établissement de ce type de commerce n'aura qu'un faible impact sur le stationnement en voirie ;

Installations techniques:

- 16) Vu la déclaration environnementale de classe 3 du 26/06/2007 (ref. : 2007~61=132/225-231) visant l'exploitation d'un transformateur statique au sous-sol de l'immeuble ;
- 17) Considérant qu'il est prévu d'installer un groupe de ventilation dans un local prévu à cet effet et que l'appareil est muni d'un silencieux à la pulsion et à l'extraction;
- 18) Considérant que des unités extérieures sont prévues sur la toiture plate selon les explications fournies dans le rapport d'incidences mais que leurs emplacements ne sont pas précisés sur les plans et qu'il y a lieu de les ajouter sur les plans le cas échéant;
- 19) Considérant que les installations techniques du Basic-Fit (chauffage, climatisations, ventilations, ...) sont susceptibles d'être soumises à déclaration environnementale de classe 3 auprès de la commune et que le cas échéant, il y a lieu d'entreprendre les démarches utiles en la matière ;
- 20) Considérant qu'au sujet de la musique accompagnant les exercices, les appareils sont munis de limiteurs de niveau sonore afin d'éviter un usage intempestif et inapproprié;
- 21) Considérant de plus qu'un conditionnement d'air est prévu afin d'éviter l'ouverture des fenêtres en cas de fortes chaleurs;
- 22) Considérant que les mesures nécessaires afin de préserver la quiétude de l'intérieur d'ilot sont satisfaisantes;

Gestion de l'eau

- 23) 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) ;
- 24) Considérant qu'afin d'absorber ce débit d'eau supplémentaire, il y a lieu de réaliser une toiture verte sur l'ensemble des toitures plates ;

Modifications visibles depuis l'espace public:

- 25) Considérant qu'aucune modification n'est apportée en façade avant à l'exception des enseignes ;

Enseignes

- 26) Considérant que des stickers sont prévus sur les baies du rez-de-chaussée, mais que ceux-ci ne peuvent recouvrir que 50% de la vitre conformément à l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- 27) Considérant que rien ne justifie cette dérogation et qu'il y a lieu d'adapter le projet en conséquence ;
- 28) Considérant de plus que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que dès lors il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ou de les rendre conformes afin d'être dispensé de l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 25, 2° du chapitre VIII - Enseignes et publicités - de l'Arrêté du Gouvernement « minime importance »;

Accessibilité Personnes à Mobilité Réduite:

- 29) Considérant qu'il s'agit d'un changement de destination des lieux et donc d'une modification majeure telle que définie dans le Règlement Régional d'Urbanisme et que dès lors, le Titre IV concernant l'accessibilité des PMR est bien d'application ;
- 30) Considérant que le projet d'aménagement est non conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire avec les modifications suivantes :
- la porte d'entrée doit permettre un accès de plain-pied, seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° ;
 - la largeur de libre passage de la porte doit être d'au moins 95 cm ;
 - le vestiaire PMR doit être équipé de façon à avoir tant pour la cuvette que pour le siège de douche une aire de transfert de 110 cm minimum entre l'axe de l'assise et le premier obstacle fixe, l'aire de transfert de la cuvette doit par ailleurs se trouver face à la porte pour garantir des manœuvres aisées et des barres d'appui doivent être prévues ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE** modifier les plans pour:

- représenter les parking vélos conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement concernant le dimensionnement des emplacements vélos ;
- réaliser une toiture végétalisée sur l'ensemble des toitures plates ;
- rendre l'ensemble des enseignes conformes à l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ou les supprimer de la présente demande et introduire une demande de permis distincte pour celles-ci ;
- proposer les aménagements PMR suivants:
 - la porte d'entrée doit permettre un accès de plain-pied, seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° ;
 - la largeur de libre passage de la porte doit être d'au moins 95 cm ;
 - le vestiaire PMR doit être équipé de façon à avoir tant pour la cuvette que pour le siège de douche une aire de transfert de 110 cm minimum entre l'axe de l'assise et le premier obstacle fixe, l'aire de transfert de la cuvette doit par ailleurs se trouver face à la porte pour garantir des manœuvres aisées et des barres d'appui doivent être prévues ;
- préciser l'emplacement des installations techniques en toiture.

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,*