

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux 206 - 214

OBJET :

DEMANDE MODIFIEE : sur un ensemble de 5 parcelles (commerce et 7 logement aux n°206-208) (activité productive, entreposage et parcelle non bâtie aux n°210-214), démolir les bâtiments sur les parcelles 210-214 afin d'y reconstruire un immeuble de rapport (R+5) comprenant 7 emplacements de parking, un commerce (extension des n°206-208) et 7 logements (modification du permis d'urbanisme du 8 septembre 2017)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 19/09/2020 au 30/09/2020

REACTIONS :

1

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 demande modifiée ouvre plus l'intérieur d'îlot en prévoyant des espaces verts pour les futurs occupants ;
- Le magasin est toujours agrandi nécessitant toujours des (dé)chargements de marchandises, et ce cette fois-ci dans un parking en intérieur d'îlot partagée avec les clients et les futurs habitants ; A l'heure actuelle, les déchargements se font toujours sur la voirie ; Est-ce qu'un camion pourra entrer en marché arrière dans ce parking pour décharger la marchandise sans gêner la circulation automobile et piétonnière et les habitants de l'immeuble ? Vu la fréquentation du magasin et de la configuration des lieux, les futurs habitants ne disposeront pas d'emplacements privatifs dans ce parking ;
- Le parking vélos ne semble pas être facilement accessible et il n'est pas claire par quelle entrée y accéder ;
- Le nouvel immeuble doit s'inscrire dans les perspectives existantes sur le plan architectural ;
- La question de la compatibilité du commerce avec l'habitation se pose pour ce quartier dans la mesure où le cadre de vie des habitants ne va pas en s'améliorant (perturbations du trafic quotidien, manque d'espace public, bruit, pollution, ...).

- 1) Considérant que le projet vise à, sur un ensemble de 5 parcelles (commerce et 7 logements aux n°206-208) - (activité productive, entreposage et parcelle non bâtie aux n°210-214), démolir les bâtiments sur les parcelles 210-214 afin d'y reconstruire un immeuble de rapport (R+5) comprenant un commerce (extension des n°206-208), 6 emplacements de parking et une aire de livraison pour le commerce, et 7 logements aux étages ;
- 2) Vu le refus de permis d'environnement du 12 février 2020 visant à l'exploitation des installations classées d'un magasin de bricolage ;
- 3) Vu la demande initiale du 14 janvier 2019 visant à « sur un ensemble de 5 parcelles (commerce et 7 logement aux n°206-208) (activité productive, entreposage et parcelle non bâtie aux n°210-214), démolir sur les bâtiments sur les parcelles 210-214 afin d'y reconstruire un immeuble de rapport (R+5) comprenant 7 emplacements de parking, un commerce (extension des n°206-208) et 7 logements (modification du permis d'urbanisme du 8 septembre 2017) » ;
- 4) Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 23 janvier 2020 ;
- 5) Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que l'imperméabilisation des parcelles était trop importante et que l'extension de ce commerce n'était pas possible tant que les problèmes de mobilité et de stationnement n'étaient pas réglés (emplacements de voitures pour les logements, parking commerce et zone de déchargement) ;

- 6) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date des 30/01/2020 et 10/03/2020, en application de l'article 126/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 7) Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux remarques émises par la Commission de concertation ;
- 8) Considérant que le projet comporte toujours 7 logements mais ne prévoit pas d'emplacements de parking à destination des logements, ce qui déroge à l'art. 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 9) Considérant que les caves initialement prévues au rez-de-chaussée sont maintenant intégrées dans les logements respectifs ;
- 10) Considérant que l'espace libéré permet d'agrandir le local vélos/poussettes (20 emplacements) ; que cette augmentation vient compenser l'absence de parking pour les logements ;
- 11) Considérant que l'extension du commerce n'est plus prévue en partie arrière mais prend désormais place en partie centrale, que cela permet de dégager le fond de parcelle et d'y aménager un jardin/aire de jeux pour les logements ;
- 12) Considérant que la réduction du taux d'imperméabilisation, qui était quasi-total, permet aussi de favoriser un rejet des eaux in situ pour une infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement au réseau d'égouttage ;
- 13) Considérant que de plus, les toitures de l'extension sont également végétalisées ;
- 14) Considérant que l'étude de sol réalisée en janvier 2017, place la parcelle 210 de la rue des Coteaux en catégorie 3 (polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que des restrictions d'usages sont imposées sur la parcelle (interdiction de cultiver un jardin potager) ;
- 15) Considérant que la partie avant de cet immeuble est dédié au parking du commerce (6 emplacements de stationnement) ; que celui-ci intègre également une aire de livraison/déchargement ;
- 16) Considérant que le permis d'environnement a été refusé en raison de l'absence de zone de livraison qui créait d'importants problèmes de mobilité ;
- 17) Considérant que la création d'une zone spécifique pour les livraisons de ce commerce spécialisé (de type bricolage), permet d'éviter la manutention de produits à l'extérieur, depuis l'espace public ;
- 18) Considérant que l'exploitant prévoit de faire les grosses livraisons, 2x par semaine, entre 10h et 11h afin d'éviter l'heure de pointe du matin et les heures d'affluence du magasin ; que cela permet de réduire les nuisances au niveau de la mobilité sur la rue des Coteaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Proposer un revêtement de façade plus qualitatif.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture (hauteur)
- Art. 6 du titre VIII du RRU - Nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*