

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/02/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue du Foyer Schaerbeekois 43
OBJET : dans un immeuble à usage mixte (activité productive (garage) et 3 logements aux étages), changer l'affectation d'activité productive en commerce (d'alimentation biologique) de +/- 450m² et effectuer des modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 14/01/2021 au 28/01/2021

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive (garage) et 3 logements aux étages) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en commerce (d'alimentation biologique) ;
 - et effectuer des modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1946 visant à construire un atelier de réparation pour autos (garage/atelier au rez-de-chaussée et 1 logement au 1er) ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 novembre 2017 visant à la construction de 2 niveaux supplémentaires sur un bâtiment existant composé d'un garage automobile et d'un étage de logement afin de réaliser 4 logements au total et que le projet vise également le changement d'affectation du garage couvrant entièrement la parcelle en commerce ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2018 visant à : dans un immeuble à usage mixte (activité productive [garage] au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage), rabaisser partiellement la toiture de l'activité productive, construire une annexe au 1er étage, construire 2 étages supplémentaires (+2 et +3) et aménager 4 logements (passe de 1 à 4) ;
- 5) Vu les conditions liées à ce permis d'urbanisme à savoir :
 - supprimer les porte-à-faux importants des 2ème et 3ème étages et aligner la façade à celle existante du 1er étage,
 - revoir l'aménagement des appartements en ce sens en supprimant le studio,
 - revoir l'aménagement de la terrasse en verdurant au moins 50 % de celle-ci,
 - revoir le dessin des ouvertures de baie en façade avant,
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 juillet 2019 visant à dans un immeuble à usage mixte (activité productive : garage) au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages), ajouter un étage afin d'y aménager un studio (passer de 4 à 5), aménager une terrasse à l'arrière du nouvel étage et une toiture verte à l'avant, également refusé en recours ;
- 7) Vu le permis d'environnement du 19 juillet 2005, arrivé à échéance le 19 juillet 2020, et visant à exploiter un garage d'entretien automobile ;
- 8) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2+0 (parcelle légèrement polluée sans risque et parcelle potentiellement polluée) suite aux précédentes activités s'y étant déroulées ;
- 9) Considérant que lorsque le permis d'urbanisme daté du 15 mai 2018 aura été mis en œuvre et aura été contrôlé, la situation licite de l'immeuble sera la suivante :
 - Rez-de-chaussée : activité productive,
 - 1er étage: 1 logement,
 - 2ème étage : 1 logement,
 - 3ème étage : 1 logement ;

Affectation :

- 10) Considérant que la présente demande ne porte que sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;
- 11) Considérant que l'activité productive est remplacée par un commerce d'alimentation biologique de +/- 450m² ;
- 12) Considérant qu'en dehors des noyaux de liserés commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces de plus de 200m² aux conditions suivantes :
 - l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
 - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
 - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- 13) Considérant que la demande de permis ne contient aucune justification dans la note explicative, et peu de précision dans les plans au niveau des aménagements internes du magasin (zone(s) accessible(s) aux clients, espaces de stockage, locaux communs pour le personnel, ...) ;
- 14) Considérant que sur les plans de la situation projetée, il est indiqué 2 affectations pour ce rez-de-chaussée (commerce/activité productive artisanale accessoire) et qu'il y a lieu de supprimer l'appellation « activité artisanale accessoire », qui est non souhaitée ;
- 15) Considérant cependant que le commerce est situé en zone de forte mixité, qu'il s'agit d'un commerce de proximité et que sa superficie peu importante justifie le manque d'emplacement de parking nécessaire lors de la création d'un commerce, ce qui rend cette affectation autorisable ;

Mobilité :

- 16) Considérant cependant que, puisqu'il s'agit d'un changement d'affectation vers un établissement de commerce, il y a lieu de satisfaire l'accessibilité du bâtiment par les personnes à mobilité réduite (RRU - Titre IV) ;
- 17) Considérant pour se faire, qu'il est nécessaire de revoir les aménagements en ce sens et de prévoir un plan précis en termes de signalisations, voie d'accès, rampes, etc. ;
- 18) Considérant que le projet ne comporte aucun emplacement de parking à destination des clients mais que le site se trouve dans une zone d'accessibilité bien desservie en transport en commun (zone B du RRU) ;
- 19) Considérant que le projet ne propose pas non plus d'emplacements de stationnement pour les vélos à destination des clients ce qui est un aménagement indispensable pour ce type d'établissement et qu'il y a lieu de proposer une solution pour palier à ce manque ;

Modifications en façade :

- 20) Considérant que l'accès séparé aux logements est conservé en partie gauche du rez-de-chaussée ;
- 21) Considérant que la vitrine de droite est remplacée par une porte sectionnelle de même matériau et de même couleur que la porte sectionnelle existante du milieu ;
- 22) Considérant qu'un espace de déchargement est prévu derrière cette nouvelle porte sectionnelle (située à droite au niveau du rez-de-chaussée), et qu'il y a lieu de l'utiliser en tout temps afin d'éviter les déchargements en voirie ;
- 23) Considérant qu'une porte sectionnelle est prévue à l'avant de la vitrine commerciale située en retrait du front bâti ;
- 24) Considérant qu'il n'est pas précisé dans les plans la destination de la zone située entre la porte sectionnelle et la vitrine (exposition de marchandises, parking, déchargement, ... ?) ;
- 25) Considérant cependant que pour participer à l'esthétique de cette façade et afin de ne pas créer de confusion avec un langage d'entrée carrossable, la vitrine commerciale doit être proposée à l'alignement et la porte sectionnelle doit être supprimée ;
- 26) Considérant que la demande est lacunaire quant aux futures enseignes éventuelles du commerce, que celles-ci doivent se conformer aux réglementations urbanistiques en vigueur ou qu'une demande de permis devra être introduite pour les enseignes ;

Installations techniques :

- 27) Considérant que les installations frigorifiques du commerce sont notamment susceptibles de constituer des installations classées (rubrique 132) soumises à permis d'environnement et que le cas échéant une déclaration préalable de classe 3 est à introduire auprès de l'Administration Communale ;
- 28) Considérant que les installations techniques liées au commerce (ex : moteurs des groupes frigorifiques) ne sont pas reprises sur les plans et que celles-ci sont susceptibles de représenter des volumes soumis à permis d'urbanisme si elles sont placées à l'extérieur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir les plans en vue de respecter les prescriptions du Titre IV du RRU et prévoir un plan précis en termes de signalisations, voie d'accès, rampes, ... ;
- créer des emplacements de stationnement pour les vélos ;
- revoir les aménagements concernant l'entrée principale du magasin en proposant une vitrine commerciale à l'alignement sans porte sectionnelle en veillant à garder un langage d'accès au commerce et non d'accès carrossable ;
- ne placer aucune installation technique (groupe frigorifique du commerce) non reprise sur les plans à l'extérieur (façade, cour, jardin, toiture, ...) ;
- supprimer l'appellation « activité artisanale accessoire » sur les plans ;
- délimiter la zone accessible au public, la zone de stockage et l'aménagement des locaux communs pour le personnel.

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*