

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021

DEMANDEUR :

LIEU :

Avenue Milcamps 164 - 166

OBJET :

dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements, mettre en conformité la couverture d'une cour, effectuer des travaux structurels, changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en un commerce avec 15 emplacements parking et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 04/05/2021 au 18/05/2021

REACTIONS :

2

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 :

- les riverains mettent en évidence l'absence d'informations concernant d'éventuelles zones de livraison, absentes des documents administratifs et des plans du futur commerce. Dès lors, ils préconisent la mise en place d'une telle zone afin d'éviter que les livraisons ne se fassent en double file ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements :
 - mettre en conformité la couverture d'une cour en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
 - effectuer des travaux structurels (travaux de démolition, fermeture de trémies, modification de la rampe du parking et pose d'un lanterneau) ;
 - changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en un commerce avec 15 emplacements parking en dérogation au RRU titre VIII art.18 (pas d'aire de livraison) ;
 - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (partie commerce) ;
- 2) Vu le permis de bâtir délivré le 5 septembre 1978 visant à transformer la façade principale au rez-de-chaussée ;
- 3) Vu le permis de bâtir délivré le 1 décembre 1981 visant à agrandir le 2^{ème} étage et à transformer un grenier en logement ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2017 visant à ajouter un 3^{ème} logement dans les combles, aménager une terrasse sur la toiture plate, rehausser le mur mitoyen de gauche, modifier l'aspect de la façade avant par le placement d'une grille au rez-de-chaussée à l'alignement et modifier le hall d'entrée des appartements au rez-de-chaussée dans cet immeuble de rapport comprenant une activité productive (garage) et deux logements ;
- 5) Vu la situation régulière de ce bien à savoir une activité productive au sous-sol et au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages ;
- 6) Vu que le projet fait également l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2 visant à exploiter un parking couvert de 15 emplacements ;

GENERALITES

- 7) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 1 à l'inventaire d'état du sol (parcelle non polluée) ;
- 8) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble de rapport ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce 958 m², 15 emplacements de parking au sous-sol et 8 logements aux étages ;

VOLUME

- 10) Considérant que l'annexe construite en intérieur d'îlot ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond ;

- 11) Considérant qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage mais qu'elle supprime l'unique zone perméable du site, ce qui n'est pas souhaitable ;

TRAVAUX STRUCTURELS

- 12) Considérant que le projet nécessite des travaux structurels dont l'adaptation de la rampe de parking et la pose d'un lanterneau ;

COMMERCE (958m²)

- 13) Vu la prescription particulière aux zones de fortes mixité 4.2 limitant les superficies des commerces à 1000m² ;
 14) Considérant que la superficie commerciale est bien inférieure à la superficie maximale autorisable ;
 15) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'utilisation du commerce mais qu'il s'agit bien d'un commerce d'alimentation (The Barn Bio market) ;
 16) Considérant que, sur base de la note descriptive du permis d'environnement, ce commerce ne fonctionne pas comme un supermarché mais bien comme un marché ;
 17) Considérant que le projet comporte 2 chambres froides mais la localisation des moteurs de ces installations ne sont pas reprises sur les plans et qu'il y a lieu de les placer à l'intérieur du bâtiment, dans des espaces suffisamment aérés ;
 18) Considérant que l'absence de zone de livraison in situ constitue une dérogation à l'art.18 du titre VIII du Règlement d'Urbanisme ;
 19) Considérant qu'une aire de livraison est cependant indispensable au bon fonctionnement du commerce et que le projet doit être élaboré en ce sens ;
 20) Considérant que vu la taille du commerce, la zone de livraison doit se situer in-situ et que les nuisances du commerce ne peuvent être reportées sur l'espace public ;
 21) Considérant que, sur base de la note explicative du permis d'environnement, les marchandises du commerce alimentaire sont stockées uniquement au rez-de-chaussée ;
 22) Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
 23) Considérant que 15 emplacements parking sont destinés à la clientèle du commerce ;
 24) Considérant que l'offre en stationnement à destination du commerce est faible mais que, vu la situation de l'immeuble, les besoins seront moindres ;
 25) Considérant que le sous-sol n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite mais qu'il y a une place PMR en voirie et ce à proximité du site ;
 26) Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne la ventilation du parking ;
 27) Considérant qu'il faut pallier le manque de parking par l'aménagement d'un grand espace de rangement vélos destiné au commerce ;
 28) Considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée mais qu'il n'a pas une superficie suffisante et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 29) Considérant que le local vélo doit pouvoir servir à la fois à la clientèle mais également au personnel du magasin ;
 30) Considérant que, sur base des plans fournis, il n'est pas possible d'en prévoir un en sous-sol (rampe trop forte) ;

FACADE

- 31) Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne concernent que le rez-de-chaussée commercial de cet immeuble ;
 32) Considérant que la grille du parking et les nouveaux châssis sont en aluminium ton gris foncé ;
 33) Considérant que des baies sont modifiées et que certaines ne s'intègrent pas à la composition de la façade (partie droite de l'immeuble) ;

GESTION EAUX PLUVIALES

- 34) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
 35) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

CONCLUSION

- 36) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable tel quel ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*