

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38553

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

5. Dossier PU-38553 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Deangrimmo S.A.
<u>LIEU</u>	RUE REIMOND STIJNS 99 - 101
<u>OBJET</u>	l'extension du parking existant de 25 à 40 places par le déplacement de la façade du n°101, en intérieur d'ilot
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2023 au 20/06/2023 – 1 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Deangrimmo S.A. pour l'extension du parking existant de 25 à 40 places par le déplacement de la façade du n°101, en intérieur d'ilot, **Rue Reimond Stijns 99 - 101** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2023 au 20/06/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant **que 1 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que ce courrier met en évidence l'absence de stationnement vélos, le manque de sécurité pour les usagers des autres modes que la voiture, l'absence de mutualisation entre le parking et le quartier en heure creuse ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/05/2023 ;

Vu le refus du PU-34233, en date du 16/07/2008, pour construction de places de parking et rénovation de l'entrée ;

Vu le refus du PU-36640, en date du 02/05/2017, pour la démolition d'une maison unifamiliale, le réaménagement d'un parking commercial pour 26 emplacements de parking à ciel ouvert, la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en salle de sport ainsi que le changement d'affectation d'un commerce en deux logements ;

Vu le refus du gouvernement, en date du 05/06/2018, suite au recours introduit dans le cadre de la procédure du PU-36640 ;

Vu le permis d'environnement PE-26706, délivré pour 15 ans en date du 30/09/2009 pour 24 emplacements de parking ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond au 99-101 en 2 activités économiques : un commerce avec magasin au n°99 et un dépôt au n°101 ;

Considérant que la situation légale comprend également un parking ; que sur base de recherches complémentaires, le nombre de places légal au niveau de l'urbanisme est de 12 et non de 25 ;

Considérant que le projet a pour but la démolition de la façade du n°101 pour agrandir un parking existant ;

Considérant que l'agrandissement du parking n'est accompagné d'aucune mesure de végétalisation de l'intérieur d'ilot pour un site de +/- 4670m², ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que la commission de concertation regrette dès lors qu'il n'y a pas dans ce projet une réflexion globale incluant un certain degré de végétalisation (emplacement en gazon armé, espace vert, plantation d'arbres) ;

Considérant qu'un projet de 26 emplacements de parking a déjà été refusé par le Collège et le Gouvernement pour ces mêmes raisons ;

Considérant que le projet ne propose pas de plan de gestion pour l'infiltration de l'eau sur le site ; que la situation projetée maintient le tout à l'égout, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la prescription 3.5 du PRAS précise que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; que leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

Considérant que le projet d'augmentation du nombre de parking paraît incompatible avec le logement car causera des nuisances sonores pour ceux-ci ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que la délivrance de parkings et à ciel ouvert et en intérieur d'ilot n'est plus un standard actuel ;

Considérant que le projet prévoit 40 parkings au lieu des 12 emplacements légaux ; que le projet ne se prononce pas sur l'activité future des bâtiments ; qu'il précise uniquement en situation de fait une occupation temporaire des lieux au n°99 (une salle de sport) ; que les plans ne relèvent aucune activité pour le n°101 qui est le plus en lien avec l'extension du parking ; que la commission de concertation peut dès lors difficilement se prononcer sur le projet d'extension du parking ;

Considérant, en outre, que toute activité n'est pas nécessairement compatible avec le logement ;

Considérant que du point de vue de l'aménagement du parking, le facteur sécurité pour les piétons n'est pas abordé dans ce projet ; qu'il est, par exemple, à déplorer que les piétons doivent marcher au

milieu de la circulation voiture et des zones de manœuvres ; qu'il est donc regrettable qu'aucune allée piétonne ne soit envisagée dans le cadre du réaménagement du parking ;

Considérant que l'aménagement proposé demande beaucoup de manœuvres pour sortir des emplacements ; qu'il est difficilement envisageable de faire demi-tour sur le site lorsqu'on cherche une place ; que l'aménagement est donc sujet à divers conflits entre les usagers ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune alternative à la voiture comme des emplacements pour les vélos ou vélos-cargo ;

Considérant que le projet ne précise pas la présence de bornes de recharge ;

Considérant que le site ne prévoit aucun emplacement pour les livraisons ;

Considérant que le projet n'apporte pas d'amélioration de la façade à rue qui reste une dent creuse ; que le projet ne tient donc pas compte du potentiel urbanistique de la parcelle ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

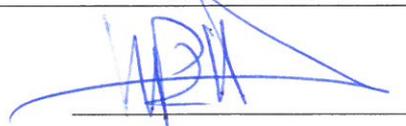
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

