

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/04/2018

Point n° 08 – 11:35

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Avenue des Communautés 5**
Identité du demandeur : **Monsieur Michael Gheysens DIANTHUS S.A.**
Zwaanhofweg, 10 8900 Ypres

Objet de la demande : Démolir le site existant composé d' immeubles de bureaux et d' entrepôts afin de construire un retailparc (composé de 2 bâtiments avec 6 unités de commerce de minimum 500 m²) comportant un parking en plein air pour 123 voitures .

Nature de l'activité principale : **commerce et parking**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'industries urbaines et à accessoirement en zone d'entreprise en milieu urbain, le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 5.1. du PRAS (grand commerce spécialisé)**
- **application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)**
- **dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)**
- **application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles)**
- **application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2**
- **IB : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**

L'enquête publique se déroule **du 21/03/2018 au 04/04/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que la demande longe un espace structurant et se situe principalement en zone d'industrie urbaine et accessoirement en zone d'entreprise en milieu urbain du PRAS approuvé par arrêté du 03 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe également principalement sur le territoire de la commune d'Evere et accessoirement sur le territoire de la commune de Woluwe -Saint-Lambert ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à

- démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site dont un immeuble de bureaux et des hangars ;
- construire un parc commercial constitué de deux immeubles comportant 6 unités commerciales pour une totalité de 3990 m² ;
- aménager les abords et réaliser un parking à ciel ouvert de 123 emplacements automobiles ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **21/03/2018** au **04/04/2018** et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite dans les délais de l'enquête ;

Avis d'autres instances :

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis du SIAMU en date du 04/01/2018 (réf.: A.1986.1621/14/BUR/dl) ;

Vu l'inventaire amiante d'AIB-Vinçotte réf. : 60584678.rap2016(nl) ;

Vu le rapport d'incidence de la société Aries ;

Motivation :

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'administration ;

Vu la proposition PEB jointe au dossier ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte requérant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement ;

Vu l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant qu'en situation existante la parcelle présente une série de bâtiments hétéroclites et de peu d'intérêt ;

Considérant que le site est implanté à la frontière des deux communes et à proximité de l'entrée de l'autoroute E40 ainsi que donnant sur une chaussée d'importance ;

Considérant que la demande ne justifie pas suffisamment en quoi les bâtiments ne répondent plus aux besoins actuels (en termes d'affectation, d'énergie, de fonctionnalité...) ;

Considérant que le programme de parc commercial s'explique notamment par la zone du PRAS ainsi que par la proximité de zones d'habitat et de grands axes de circulation ;

Considérant que ce parc commercial est constitué de deux immeubles :

- l'un implanté le long de la chaussée de Louvain et se développant en profondeur ;
 - l'autre plus important implanté le long de l'avenue des Communautés et se développant en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la hauteur des immeubles s'inscrit dans le gabarit des constructions environnantes ;
- Considérant qu'ils sont recouverts d'une toiture verte conformément au RRU ;
- Considérant que le rapport plancher/sol demeure nettement inférieur à la situation existante ;
- Considérant que l'importante profondeur du second bâtiment peut se justifier par les caractéristiques de l'îlot dans lequel il s'implante ;
- Considérant de même que les emplacements de parking implantés en intérieur d'îlot à ciel ouvert constitue une des caractéristiques de cet îlot ;
- Considérant que ceux-ci sont intégrés dans un plan d'aménagement paysager comprenant arbres, pelouse, ... ;
- Considérant qu'il y aurait lieu cependant d'augmenter le nombre d'arbres au niveau du parking ;
- Considérant que les voiries privées comprenant notamment une voirie pour la livraison venant à l'arrière du second bâtiment ;
- Considérant que le projet prévoit un système de récupération des eaux pluviales conforme au RRU.
- Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la lisibilité et l'accessibilité des liaisons piétonnes sur le site ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

Conditions :

- justifier d'avantage la démolition des bâtiments existants ;
- développer les aspects socio-économiques du projet dans la notice explicative ;
- augmenter la plantation d'arbres au sein du parking projeté ;
- respecter l'avis du SIAMU en date du 04/01/2018 (réf. : A.1986.1621/14/BUR/dl) ;
- prévoir un minimum de 7 emplacements de parkings pour personnes à mobilité réduite à proximité de chacun des commerces ;

Conditions de Bruxelles-Environnement :

- Prévoir un minimum de 50 emplacements de vélo sous abri avec un système de fixation sécurisé (25 emplacements de part et d'autre du site) ;
- Réaliser durant les travaux de démolition un test d'infiltration ;
- Prévoir 11 m³ de récupération d'eau de pluie et 144 + 93,2 m³ de tamponnage
- Respecter les conditions relatives à la réglementation des garages couverts ;
- Renforcer la lisibilité et l'accessibilité des liaisons piétonnes sur le site.