

## **REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/11/2018**

### **Point n° 09 – 14h20**

Demande de **Permis mixte**  
Adresse du bien : **Avenue Léonard Mommaerts 14 - 18**  
Identité du demandeur : **Monsieur David SCHALENBORG  
DELHAIZE LE LION/DE LEEUW B.V. S.A.  
Rue Osseghem 53 1080 Bruxelles**

Objet de la demande : **Demande d'exploitation d'un magasin  
(transformation garage Citroën en Delhaize)**

Nature de l'activité principale : **commerce**  
Situation urbanistique :  
PRAS : zone d'entreprises en milieu urbain

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)**
- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2**
- **application de la prescription particulière 9bis 2 du PRAS (augmentation des superficies de plancher plus de 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés)**
- **IB : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**

L'enquête publique se déroule **du 29/10/2018 au 12/11/2018 inclus.**

---

### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

#### Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

#### Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n° 7252 autorisé le 20/09/1960 pour la construction d'un logement;  
Vu le permis d'urbanisme n° 9886 autorisé le 23/11/1992 pour la construction d'un garage et atelier;

Vu le permis d'urbanisme n° 9942 autorisé le 21/06/1993 pour la construction d'une extension du parking en 2ème sous-sol;

Vu la demande de permis d'urbanisme n°2018-144 en cours d'analyse pour transformer un garage et un show-room automobile en une surface commerciale (du type supermarché) comprenant un parking en sous-sol sur 2 niveaux de 187 emplacements et placer 3 enseignes;

Vu le permis d'environnement de classe IB réf. 2005-026 autorisé le 22/02/2006 et expirant le 22/02/2021 pour l'exploitation d'un garage automobile Citroën comprenant un parking couvert de 175 véhicules et un espace de stationnement à l'air libre de 130 places;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à exploiter un magasin (transformation d'un garage Citroën en Delhaize) ;

#### L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **29/10/2018** au **12/11/2018** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

#### Avis d'autres instances :

Vu le rapport d'incidences de CSD Ingénieur Conseil du 31/05/2018;

Vu l'inventaire amiante de Vinçotte du 21/09/2016 réf : 60580159\_RAP ;

Vu la demande d'avis au Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/03/2018 ;

#### Motivation :

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 29 octobre au 12 novembre 2018 ;

Considérant que le projet vise à :

- changer l'utilisation de garage en surface commerciale du secteur alimentaire (Delhaize),
- renforcer structurellement la chape du rez-de-chaussée,
- placer des enseignes en façade avant,
- aux étages -1 et -2 : aménager un parking accessible à la clientèle du supermarché (187 emplacements de parking dont 4 PMR et 15 emplacements réservés pour les employés),
- au rez-de-chaussée : aménager une surface commerciale de 1999.17m<sup>2</sup> et des espaces de réserves de 560.30m<sup>2</sup>, maintenir la rampe d'accès des voitures vers le parking sous-terrain et renforcer la structure de la dalle,
- au 1er étage : aménager des locaux administratifs, sociaux et techniques ;

Considérant que la demande se trouve entièrement sur la Commune d'Evere ;

Considérant que la demande se trouve en zone d'entreprises en milieu urbain du PRAS et en zone générale du RRU pour la publicité et les enseignes ;

Considérant que la demande se trouve dans le périmètre du pôle de développement Reyers (zone en cours de transformation et de redynamisation jusqu'à l'horizon 2030) et en zone levier n° 12 « RTBF-VRT » ;

Considérant que la demande vient s'implanter dans une zone proche d'un grand pôle commercial et permet d'y étoffer l'offre liée aux commerces ;

Considérant que le complexe occupe une superficie de 12776m<sup>2</sup> et que 187 emplacements de parking sont organisés en deux sous-sols ;

Considérant que la demande comporte des interventions ponctuelles en façade, un renforcement structurel et des interventions intérieures afin de permettre la nouvelle utilisation en supermarché ;

Considérant que la nouvelle affectation conserve le bâtiment actuel dans ses gabarits mais que l'utilisation sera très différente au niveau des flux de la circulation automobile et des livraisons pour le supermarché ;

Considérant que le nombre de voitures entrant et sortant aux pics de fréquentation du magasin apporte des nuisances supplémentaires pour le quartier en densifiant le charroi automobile ;

Considérant cependant que la présence d'un supermarché apporte une offre supplémentaire et locale pour les achats du quotidien ;

Considérant que le traitement des abords reste inchangé, sauf pour une intervention ponctuelle devant la porte de livraison afin de faciliter le déchargement et d'assurer le maintien de la sortie de secours existante ;

Considérant que lors des livraisons, le camion sera garé dans le prolongement de l'entrée livraison, en bloquant le passage des piétons et qu'il y a lieu de prévoir un « chemin » sécurisé pour garantir la sécurité des piétons lors des livraisons ;

Considérant que la demande prévoit 10 emplacements de vélo installés devant le magasin pour la clientèle du magasin ;

Considérant que le vademecum vélo recommande 1,5 places d'emplacement parking vélo par 100 m<sup>2</sup> de commerce, que ce parking vélo devrait être couvert (construction légère de type auvent) et que cette nouvelle construction doit être intégrée à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit dans le rapport d'incidences, mais ne figurant pas dans les plans, 10 emplacements de vélo pour les employés dans un local sécurisé en sous-sol mais que l'accès à ce local se ferait via l'accès voitures, ce qui n'est pas autorisable et qu'il y a donc lieu d'aménager ce local dans un lieu dont l'accès est séparé ;

Considérant que les emplacements de parking les plus éloignés de la circulation verticale de la clientèle se trouvent à plus de 100m de distance, ce qui diminue le confort de la clientèle et augmente le temps de cohabitation entre la clientèle chargée de commissions et la circulation des voitures ;

Considérant que le bardage existant de la façade avant est mis en peinture en couleur gris anthracite (RAL 7016) et que cette modification s'accorde avec l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que la demande entraîne le placement de 2 enseignes parallèles et d'une enseigne perpendiculaire respectant les prescriptions du RRU en zone générale ;

Considérant que la dalle du rez-de-chaussée est renforcée au niveau structurel afin d'accueillir la nouvelle fonction commerciale vu que les charges à considérer sont beaucoup plus importantes que lors de la précédente utilisation (garage) ;

Considérant que la demande est située en zone d'accessibilité C selon le RRU et que l'offre en transport en commun est d'accessibilité moyenne et que, dès lors, le supermarché sera principalement utilisé par des clients motorisés et à vélo ;

Considérant qu'il est déplorable qu'aucun dispositif de récolte des eaux pluviales (bassin d'orage et / ou citerne d'eau pluviale) ne soit prévue dans la demande et qu'il y a lieu

d'apporter une attention particulière à cette gestion afin de récupérer une partie des eaux pluviales qui arrivent en toiture pour l'usage du bâtiment (toilettes, nettoyage, ...) ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS**

### Conditions :

- améliorer la sécurité de l'accessibilité du local vélos pour les employés du magasin;
- compléter l'espace parking vélos pour les clients en zone de recul en vue d'augmenter la capacité de ce parking (minimum 20 places) ;
- respecter l'avis du SIAMU