

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020

**DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Avenue Georges Rodenbach 29
<b>OBJET :</b>	Réaménager une partie du Centre Technique Rodenbach de Schaerbeek.
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone de forte mixité
AUTRE(S) :	-
<b>ENQUETE :</b>	du 26/08/2020 au 09/09/2020
<b>REACTIONS :</b>	0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande se situe au plan régional d'affectation du sol en zone de forte mixité ;
- 2) Considérant que la demande vise à réaménager les parties stockage, ateliers et parking, en augmentant la capacité de ce dernier afin de répondre aux besoins actuels et futurs pour les véhicules de service de la commune de Schaerbeek et du commissariat de police de la zone et à revoir complètement les accès afin d'optimiser l'organisation des différents espaces et garantir la sécurité des occupants ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme de 2004 pour rénover les rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du complexe communal et une petite partie du sous-sol (réf. URBAN-DU15/PFD/157189) ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme de 2006 pour changer une fabrique de tabac afin d'aménager une imprimerie communale et rafraîchir les lieux (réf. URBAN-DU 15/PFD/172541) ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme de 2007 pour changer l'affectation du 3<sup>ème</sup> étage afin d'y aménager un plateau de bureaux et archives pour les services communaux (réf. URBAN-DU 15/PFD/179447) ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme de 2014 pour changer l'affectation du rez-de-chaussée (partie arrière) et placer 3 tourelles de ventilation en toiture (réf. URBAN-DU 15/PFD/404289) ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme de 2017 pour changer l'affectation des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages pour aménager des bureaux destinés à l'administration communale (réf. URBAN-DU 15/PFD/619912)
- 8) Considérant que l'affectation d'équipement d'intérêt collectif est autorisée dans cette zone conformément à la prescription 0.7 du PRAS;
- 9) Considérant qu'un volume de circulations sécurisé permet de traverser le site et de desservir les différentes fonctions ; que celui-ci s'inscrit soit complètement dans le volume bâti soit dans la limite de volume autorisable ;
- 10) Considérant que le site présente des façades sur 3 voiries : avenue Colonel Picquart, rue Anatole France et avenue Georges Rodenbach ;
- 11) Considérant que la façade avenue Colonel Piquart se développe sur le rez-de-chaussée et présenterait une fresque colorée sur les éléments de béton architectonique existants ; que de nouvelles baies sont créés, ainsi qu'une nouvelle entrée de garage et une nouvelle entrée ;
- 12) Considérant que les documents ne donnent pas de précisions sur cette fresque ; qu'il y a lieu de définir de manière plus détaillée cet aspect ;
- 13) Considérant que les châssis seront rouges comme l'encadrement l'entrée et que les portes sectionnelles seront en blanc ;
- 14) Considérant que la façade rue Anatole France est retravaillée dans sa partie gauche en ce que l'entrée est agrandie, vitrée et présente un élément d'auvent rouge ; que les trois portes sectionnelles blanches sont rassemblées ; qu'une clôture en maille losange avec le logo de la commune de Schaerbeek est placée comme un écran au-dessus de la porte sectionnelle extrême gauche ;

- 15) Considérant que les portes d'entrée aux parkings communaux et accessibles aux publics doivent présenter au minimum un libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103cm ;
- 16) Considérant que pour les parkings, il faut prévoir au moins 2 emplacements PMR et un supplémentaire par tranche de 50 ;
- 17) Considérant que les différentes rampes permettant de rejoindre l'extérieur ne sont pas conforme au RRU en ce que leur pente ne peut excéder 8% sur 2 mètres ;
- 18) Considérant que le stationnement est distribué sur deux niveaux ; que le parking pour les grands véhicules est organisé au rez-de-chaussée et que celui destiné aux véhicules de l'administration communal est situé à l'étage ;
- 19) Considérant que le parking du rez-de-chaussée comprend 31 emplacements couverts ; que le parking à l'étage comprend 22 emplacements couverts et 72 emplacements non couverts ; que cela totalise 125 emplacements soit 38 emplacements supplémentaires ;
- 20) Considérant que la demande est mixte mais que le nombre d'emplacements de parking ne correspond pas entre le permis d'environnement (139 emplacements) et le permis d'urbanisme (15 emplacements) ;
- 21) Considérant que le périmètre pris en compte dans la demande de permis d'environnement est différent de celui de la demande de permis d'urbanisme et que cela implique des différences entre les deux demandes de permis telles que le nombre d'emplacements de vélos et de parking, ... ;
- 22) Considérant que le parking ne sera utilisé que par le charroi communal et les véhicules de police;
- 23) Que par conséquent les voitures personnelles doivent stationner en voirie (26 emplacements supplémentaires par rapport à la situation existante) ;
- 24) Considérant que le taux de saturation du stationnement en voirie est de 75% entre 10 et 12 h, ce qui permettra d'accueillir les 26 voitures personnelles supplémentaires des travailleurs du site. De plus le site est bien desservi en transport en commun (zone A) ;
- 25) Considérant que dans la demande de permis d'urbanisme, il est déclaré que le nombre d'emplacements vélos est diminué de 10 à 6 ; que cela diffère de la demande de permis d'environnement qui mentionne 78 emplacements prévus (72 dans le local vélo de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 6 vélos de 18 m<sup>2</sup> de fonction au +1) ;
- 26) Considérant que Bruxelles Environnement a reçu des plans complémentaires pour l'aménagement du parking vélo de 72 emplacements en date du 29/08/2019 ;
- 27) Considérant que dans les plans de la demande de permis d'urbanisme ce local vélo de 100m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ne figure pas ; qu'il y a lieu dès lors de le préciser tant dans le formulaire que dans les plans ces modifications ;
- 28) Considérant que dans ces locaux vélos tous les systèmes de sécurisation doivent être de type arceaux et pas juste pour les vélos cargos comme mentionné dans les compléments du rapport d'incidences « Environnement » ;
- 29) Considérant qu'un PDE a été établi par la Commune pour favoriser la mobilité active ;
- 30) Considérant néanmoins que ce PDE couvre le bâtiment rue Rodenbach et la maison communale place Collignon qui sont séparés de plus de 500 mètres l'un de l'autre ;
- 31) Considérant que les locaux vélos doivent être implantés sur le lieu de travail et pas dans un bâtiment séparé géographiquement ;
- 32) Considérant qu'il est nécessaire d'avoir un apport d'air neuf dans le parking ;
- 33) Considérant l'étude acoustique réalisée par ASM acoustics ; Que cette étude mentionne que le bruit lié à la circulation des véhicules légers sur le parking à ciel ouvert ne génèrera pas de nuisances sonores pour les riverains vu la surélévation du parking par rapport aux riverains et la conservation des murs périphériques ;
- 34) Considérant qu'un parking à l'air libre en intérieur d'ilot ne semble pas qualitatif pour le bruit et la qualité de l'air ;
- 35) Considérant qu'une structure est placée sur cette surface de stationnement ; qu'elle recouvre partiellement le parking permettant de diminuer l'impact visuel ; que sur les parties couvertes sont placés des panneaux solaires ;
- 36) Considérant que cet équipement est d'utilité publique ; que l'usage des parkings ne peut pas être assimilé à un usage « traditionnel » ; que des dispositions ont été prises afin de diminuer au maximum les nuisances visuelles et sonores ;
- 37) Considérant que la parcelle de 4.502m<sup>2</sup> restera à 100 % imperméabilisé et donc aucune possibilité que l'eau s'infilte dans le sol ;
- 38) 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, mise à jour le 21/03/2019 ;

- 39) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et la réutiliser autant que possible conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 40) Considérant que le projet ne prévoit pas l'implanter d'une citerne enterrée pour limiter les travaux de terrassement dans un sol pollué ;
- 41) Considérant qu'une citerne posée sur le sol est tout à fait envisageable au vu de la grandeur du site et de son utilisation ;
- 42) Considérant que la réutilisation de l'eau devrait servir à alimenter les 3 toilettes du personnel mais également à arroser les plantations du dernier étage de parking ;
- 43) Considérant que l'utilisation d'eau de pluie pour l'arrosage est bénéfique pour les plantations ;
- 44) Considérant qu'une verdurisation de l'intérieur d'îlot doit être prévue ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Exclure de la présente demande la proposition de fresque prévue sur le mur du côté de l'av. Colonel Picquart et introduire une nouvelle demande ultérieurement la concernant ;
- Adapter les différentes rampes afin qu'elles soient conformes au RRU ;
- Adapter les portes d'entrée aux parkings afin qu'elles aient au minimum 95 cm de passage libre ;
- Placer une grille servant d'apport d'air neuf dans la porte d'entrée du parking couvert ;
- Eliminer le Technicide M par un collecteur agréé de déchets dangereux ;
- Remplacer les produits dangereux CMR (Cancérigène, Mutagène, Reprotoxique) par des produits moins dangereux dès qu'une alternative sera mise sur le marché ;
- Prendre en compte les recommandations de l'étude acoustique telles l'insonorisation des ateliers par rapport à l'extérieur, la crèches et les propriétés voisines ;
- Respecter l'avis du SIAMU ;
- Faire correspondre le nombre d'emplacements de parking demandé pour le PE et le PU et prévoir le nombre d'emplacements PMR conformément au RRU ( $2 + 1/\text{tranche de } 50 = 5$ ) ;
- Préciser et/corriger le nombre d'emplacements vélos en tenant compte du ratio ( $2 \text{ m}^2/\text{vélo}$ ) ;
- Fournir des plans complets reprenant l'emplacement du local vélo au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une entrée pour la partie 0.30 du local vélo du rez-de-chaussée ;
- Placer des arceaux vélos et non des râteliers pour les 72 emplacements du rez-de-chaussée ;
- Placer une citerne de récupération d'eau de pluie pour alimenter les 3 toilettes et pour l'arrosage des plantes du parking à l'air libre.

Les membres communaux ne participent pas au vote.

Abstention(s) : Néant

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Laurence PISON, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*