

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Palais 155**OBJET :** Etendre un magasin et dépôt de matériaux de construction ; Régulariser certains travaux et extensions.**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 31/08/2020 au 14/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à étendre un magasin et dépôt de matériaux de construction et régulariser certains travaux et extensions ;

Historique

- 2) Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 décembre 1995 visant à : " construire une liaison (à usage commercial) entre des bâtiments à front de voirie et en fond de parcelle, occuper commercialement et à usage de bureaux le rez-de-chaussée de l'immeuble à front de voirie et occuper en tant que dépôt le rez-de-chaussée de l'immeuble en fond de parcelle " ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 janvier 1997 visant à : " construire une annexe et installer un commerce de 155m² (dont 84m² sont une partie de logement) " ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 15 juillet 1997 visant à : " changer la destination du rez-de-chaussée: logement en commerce " ;
- 5) Vu la condition liée à ce permis d'urbanisme : la surface comprise entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment doit être utilisée comme jardinnet à l'exclusion de tout autre usage, notamment de parking ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 20 juillet 1999 prorogé le 3 juillet 2001 visant à : " construire une annexe au 1^{er} étage (extension du logement), construire une terrasse accessible et rehausser le mur mitoyen droit (vers n°36) de 2m² " ;
- 7) Vu que ce permis n'a pas été mis en œuvre et qu'il est donc périmé ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} mars 2005 visant à : " modifier la destination d'un commissariat de police et de ses annexes en salle de fête et bureaux accessoires, en logements et en un dépôt de matériaux de construction en extension du grand commerce spécialisé sis rue Gallait, 34, et plus précisément :
 - rue Gallait, 34 :
 - couvrir partiellement (75 m²) la cour;
 - percer 2 baies dans le mitoyen, entre le 34 rue Gallait et le 155 rue des Palais, de manière à mettre en communication le rez-de-chaussée commercial (rue Gallait) et le niveau rez-de-chaussée de l'ancien commissariat de police (rue des Palais);
 - rue des Palais, 155 (ancien de commissariat de police) :
 - niveau rez-de-chaussée : aménager une partie du parking en dépôt de matériaux de construction (1526 m²);
 - niveau +1 : aménager un logement (bâtiment principal) et une salle de fête + accueil vestiaire + foyer + bar + salle polyvalente (annexes);
 - niveau +2 et combles : aménager 2 logements (bâtiment principal) et une zone de bureaux attenante à la salle de fête (annexe) ;
 - modifier le profil de la toiture : créer une toiture à versants en lieu et place de la toiture à un pan ;"
- 9) Vu les conditions liées à ce permis d'urbanisme :
 - réduire la superficie du commerce (salle de fête et bureaux accessoires) de manière à rester en deçà des quotas maxima prescrits par le PRAS pour la zone de forte mixité ;

- adapter le commerce conformément au Règlement Régional d'Urbanisme Titre IV « accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite » (accès et sanitaires de la salle de fête) ;
- adapter le futur logement du 1er étage rue des Palais de manière à le rendre conforme au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II ;
- réunir les 2ème et 3ème étages en un seul logement ;
- améliorer la qualité de l'accès à la salle de fête à partir de la rue ;
- limiter les nuisances sonores potentielles par des normes acoustiques préconisées par un expert ;
- augmenter significativement (de 9 à 17) le nombre d'emplacements de parking disponibles pour la salle de fête et le Brico ;

10) Vu la situation urbanistique reprise dans le PU du 1er mars 2005:

- Niv+0 rue des Palais, n° 155 + Niv+0 de l'arrière-bâtiment rue des Palais, n°155 et Niv+0 Gallait, n°34+ l'arrière-bâtiment rue Gallait, n°34 : grand commerce spécialisé (avec 17 emplacements de parking couvert dans l'arrière bâtiment côté Palais),
- Niv+ 1 rue des Palais, n° 155 : 1 logement,
- Niv + 2 et +3 rue des Palais, n° 155 : 1 logement duplex,
- Niv+ 1 Arrière Bâtiment rue des Palais, n° 155: commerce (salle de fêtes),
- Niv +1,+2 +T rue Gallait, n°34: 1 logement ;

11) Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été réalisé intégralement et que des modifications ont été apportées aux bâtiments par rapport aux plans autorisés;

12) Vu le permis d'environnement du 4 juillet 2017 (référence : 2016/235=108/034 situé rue Gallait, n°34) ayant pour objet l'exploitation d'un magasin de matériaux de construction ;

13) Considérant que la superficie d'exploitation reprise dans le permis d'environnement, à savoir : 4000m², induit que les deux parcelles sont liées ;

14) Vu le procès-verbal d'infraction daté du 7 juin 2018 ;

15) Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

Objet de la demande

16) Considérant que la présente demande vise à :

- Régulariser l'extension du magasin de matériaux de construction situé rue Gallait 34 dans le bâtiment rue des Palais 155,
- Régulariser des travaux structurels et l'ajout du volume supplémentaire situé en partie centrale de la parcelle (+312m²) en dérogation à l'article 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (verdurisation toiture plate,
- Construire un volume supplémentaire (+220m²) jouxtant la partie centrale à régulariser et les parcelles 36-38-40 de la rue Gallait en dérogation à l'article 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (verdurisation toiture plate);

AFFECTATIONS

17) Considérant que, selon la note explicative, la demande vise à régulariser le bâtiment rue des Palais 155 et ne concerne pas le bâtiment lié à cette parcelle situé rue Gallait, 34 ;

18) Considérant cependant que ces deux parcelles sont indissociables puisqu'il s'agit d'un même magasin, que les documents graphiques doivent donc reprendre une situation claire du fonctionnement du commerce dans son ensemble (accès/zone de vente/parking/chargement et déchargement/accès piétons, ...);

19) Considérant qu'il est précisé que les étages des deux bâtiments avant, affectés au « logement », ne sont pas non plus concernés par la présente demande ;

20) Considérant que les formulaires administratifs ne sont pas correctement remplis au niveau des superficies présentes sur le site, la répartition des affectations indiquées dans le rapport d'incidences est uniquement calculée pour le bâtiment rue des Palais, 155 et est la suivante en situation projetée :

- Commerce : 1589m²,
- Parking : 1635m²,
- Bureaux : 251m²,
- Logements : 248m² ;

- 21) Considérant qu'avec ces informations, il est impossible de connaître la superficie complète de ce grand commerce spécialisé avec exactitude ;
- 22) Considérant que les bureaux, parking et le commerce font partie de la même affectation et sont à regrouper sur l'affectation « grand commerce spécialisé » soit 3475m² ;
- 23) Considérant qu'à cette superficie doivent s'ajouter les superficies du bâtiment arrière de la rue Gallait, 34 (superficie estimée à +/-700m²);
- 24) Considérant dès lors que la superficie de ce grand commerce spécialisé dépasserait le seuil des 3500m² avec l'ajout de m² supplémentaires ;
- 25) Considérant que les prescriptions particulières du Plan Régional d'affectation du Sol concernant les zones de forte mixité et autorisant le dépassement du seuil des 3500m² pour les grands commerces spécialisés sous certaines conditions ;
- 26) Considérant que le dossier manque d'élément pour vérifier le respect des prescriptions du PRAS ;
- 27) Vu 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, nécessitant un rapport d'incidence;
- 28) Considérant que le rapport d'incidence décrit que l'activité en place à régulariser n'apporte pas ou peu de nuisance au niveau de son impact concernant la mobilité pour le quartier;
- 29) Considérant que deux logements sont repris sur les plans au niveau du rez-de-chaussée côté rue Gallait 34 en lieu et place du bureau accessoire au magasin de matériaux (commerce) situé sur l'arrière de cette même parcelle ; Que ces objets sont repris dans le procès-verbal d'infraction du 7 juin 2018 mais que le demandeur écrit ne régulariser ceux-ci dans la note explicative ;
- 30) Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

TRANSFORMATION ET CONSTRUCTION

- 31) Considérant que des modifications sont apportées au volume du bâtiment par la réalisation de travaux structurels dans le bâtiment arrière en intérieur d'îlot (partie centrale), à savoir:
 - la rehausse d'un étage sur une superficie de +/- 525m² en extension du grand commerce spécialisé;
 - la suppression de structures portantes;
- 32) Considérant cependant que le nouveau volume décrit dans les plans semble être déjà construit (procès-verbal dressé suite à la visite du service contrôle le 7 juin 2018 et des photos aériennes) ;
- 33) Considérant que selon le demandeur le volume supplémentaire est donc réalisé sans rehausse du mur mitoyen avec les parcelles des n°36, 38 et 40 de la rue Gallait mais que la rehausse de ce mur a pourtant été relevée par le service contrôle de l'Urbanisme et que ce point est donc à éclaircir;
- 34) Considérant que l'ajout des superficies supplémentaires en vu d'augmenter la capacité de ce magasin de matériaux n'apporte pas de nuisance particulière au niveaux des parcelles voisines par rapport à la situation existante mais n'améliore pas non plus les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du Plan Régional d'affectation du Sol ;
- 35) Considérant que les toitures réalisées sont des toitures plates qui doivent être verdurisées conformément à l'article 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

- 36) Considérant que suite à la visite effectuée le 14/10/2019 par le service contrôle de la Commune, il a été constaté que les installations classées en place nécessitent un permis d'environnement de classe supérieure (1B) à celui actuellement valide (2), constat confirmé dans les courriers des 07/11/2019 et 12/02/2020 ;
- 37) Considérant qu'à ce jour, aucune demande de ce type n'a été introduite auprès de Bruxelles-Environnement ;
- 38) Considérant que le projet impacte ces installations classées, une demande de permis mixte (urbanisme et environnement) est requise alors que cette procédure n'a ici pas été suivie ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

- 39) Considérant qu'il n'est fait mention d'aucune installations techniques en toiture, que si des dispositifs de ce type devaient être placés, ceux-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

ENSEIGNES

- 40) Considérant que des enseignes non conformes sont reprises dans le procès-verbal d'infraction daté du 7 juin 2018 que certaines sont reprises sur les photos du dossier mais qu'elles ne sont pas reprises dans les plans de la présente demande ;

- 41) Considérant que la demande est donc lacunaire quant aux enseignes à placer ou en place et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme ;

CIRCULATION

- 42) Considérant que dans la note explicative, il y est fait mention d'un parking dans la cour intérieure de la rue Gallait 34 non accessible aux clients, que ces emplacements ne sont pas repris sur les plans et n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ils ne sont donc pas licites ;
- 43) Considérant de plus que dans le PU de 1997, la condition du permis était déjà la suivante : « La surface comprise entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment (rue Gallait 34) doit être utilisée comme jardinet à l'exclusion de tout autre usage, notamment de parking »;
- 44) Considérant qu'au vu de la situation de fait, un logement est réaménagé au niveau du rez-de-chaussée de la rue Gallait, 34;
- 45) Considérant que le passage des voitures à l'air libre nuit à la tranquillité de l'ensemble des logements avoisinants ;
- 46) Considérant que dans la note explicative également les zones de chargements/déchargements se situeraient à l'intérieur du site avec un accès s'effectuant par la rue des Palais, 155 ; que ces aménagements ne sont pas non plus indiqués sur les plans et qu'il y a lieu de préciser ces zones et de délimiter ces circulations afin de pouvoir évaluer la faisabilité des manœuvres de l'ensemble des utilisateurs;
- 47) Considérant qu'il n'est pas indiqué non plus par quel accès les clients rentrent dans le magasins, rue des Palais 155 ou rue Gallait 34 ;
- 48) Considérant que lors de l'analyse effectuée lors du permis d'Environnement des conditions ont été émises au sujet des circulations et qu'il y a lieu de proposer des modifications de plans en adéquations avec celle-ci ;
- 49) Considérant qu'au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de revoir l'ensemble des documents de la demande et d'apporter des précisions sur les nombreuses questions qui restent en suspens pour ce projet;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*