

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Waelhem 102 -108**OBJET :** Changer l'affectation des ateliers, modifier les annexes et réaménager le parking et ses accès afin d'implanter un grand commerce spécialisé (Brico)**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** du 19/04/2021 au 18/05/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Il existe déjà un surplus de magasins de bricolage dans le quartier et celui-ci n'apporterait aucune plus-value au quartier ;
- Vu l'intérêt esthétique du bâtiment, le développement d'un projet culturel est plutôt préconisé ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment affecté à de l'activité productive (imprimerie) :
 - Changer l'affectation des ateliers,
 - Modifier les annexes et réaménager le parking et ses accès afin d'implanter un grand commerce spécialisé (Brico), en dérogation :
 - à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),
 - à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
 - à l'art. 40 du titre I du RCU (Perméabilité des abords des grands commerces spécialisés et des constructions en zones d'industries),
 - à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - à l'art. 9 du titre I du RCU (Verdurisation des toitures plates),
 - à l'art. 42 du titre I du RCU (Aspect des clôtures visibles depuis l'espace public),
 - à l'art. 39, §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte),
 - à l'art. 3 du Titre IV du RCU (Enseignes parallèles),
- 2) Vu l'autorisation du 16 juin 1914 : construire un mur de clôture et un bureau provisoire (annulé le 2/2/1917) ;
- 3) Vu l'autorisation du 30 juillet 1926 : effectuer des transformations ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mai 1937 : transformation et agrandissement (l'ensemble des volumes en place semblent en accord avec les plans du PU 1937) ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1942 : établir une nouvelle clôture en façade principale ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1944 : construire un abri-tranchée dans la zone de recul périmé ;
- 7) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 novembre 1947 : aménagement de vestiaires ;
- 8) Vu la mise en demeure du 06 juillet 2018 concernant la modification de la destination du terrain à front de rue : commerce (zone de parking) en lieu et place d'activité productive (terrain accessoire au bâtiment principal) ;
- 9) Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

SITUATION :

- 10) Considérant que le bâtiment se situera à proximité de la future station de métro 3 «Verboekhoven» ; que le passage important des voitures et des camions pour les livraisons pour un magasin de bricolage nuit à la sécurité des piétons et que cette affectation est peu souhaitable ;

AFFECTATION :

- 11) Considérant que la nouvelle affectation des lieux en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage) d'une superficie de 2.146m² est conforme à la prescription 3.3 des prescriptions du PRAS concernant les zones mixtes ;
- 12) Considérant que le projet possède une superficie commerciale de 2.092m² et que dès lors celui-ci est soumis à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013 et que le montant des charges s'élève à 125€/m² (soit 125€ x 2.146m² = 268.250 €) ;

ABORDS :

- 13) Considérant que la zone de recul située en partie avant de la parcelle n'est toutefois pas affectée en parking en situation licite et que le projet vise à la transformer en un parking de 17 emplacements dont deux emplacements pour les personnes à mobilité réduite;
- 14) Considérant que cet aménagement est réalisé sur une zone pavée/asphaltée entièrement imperméable (imperméabilisation totale de la parcelle passant de 0.76 à 1) et qu'aucune amélioration n'est prévue au niveau de la perméabilité des sols ou des qualités végétales et paysagères conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- 15) Considérant que ces aménagements dérogent aux art. 11 et 13 du titre I du RRU et à l'art. 40 du titre I du RCU car il n'y est maintenu aucune zone perméable et que rien ne justifie ces dérogations;
- 16) Considérant que, quant à la possibilité de maintenir des surfaces perméables sur le site, notamment au niveau du parking, le demandeur indique dans le dossier que le site a été conçu pour être 100 % imperméable avec des pavés en béton de type clinkers au niveau du parking et de l'asphalte au niveau des routes et zones de livraison afin de présenter une résistance suffisante au poids des véhicules des clients (beaucoup de camionnettes) et au poids des véhicules de livraison ;
- 17) Considérant qu'il existe des solutions alternatives permettant d'éviter une imperméabilisation totale du parking, telles que par exemple : des revêtements semi-perméables qui pourraient convenir au type d'utilisation du parking (selon le nombre de véhicules par jour et la catégorie de portance) ou la mise en place d'une structure drainante sous le revêtement des stationnements permettant de collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales ;
- 18) Considérant que les livraisons sont prévues à l'air libre sur la zone de recul, le long de l'immeuble d'habitation adjacent au site (n°104), et que cet aménagement créera des nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage et qu'il y a lieu de créer une zone de chargement/déchargement au sein du bâtiment afin de préserver la quiétude des riverains immédiats ;
- 19) Considérant que le projet augmente considérablement la privatisation de l'espace public, puisque de nouveaux accès carrossables sont créés, que ces aménagements induisent également l'abattage d'un arbre en voirie, et que l'impact de ces travaux n'a pas une incidence positive par rapport à la situation en place ;

VOLUME :

- 20) Considérant que les toitures de type « shed » sont démolies et que des annexes présentant des toitures plates sont reconstruites, que celle-ci présentent une hauteur de +/- 6,5m, nécessitant la rehausse des mitoyen avec le n°92 et le n°112 et qu'elles s'étendent sur l'ensemble de la parcelle arrière ;
- 21) Considérant que ces annexes dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, que ces aménagements sont réalisés en intérieur d'ilot et ont une hauteur et une profondeur qui dépassent les gabarits autorisables par le RRU ;
- 22) Considérant qu'elles dérogent à l'art. 9 du titre I du RCU car leurs toitures ne sont pas verdurisées, que ces volumes densifient la parcelle et n'améliorent donc pas les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'ilot conformément à la prescription générale 0.6. du PRAS ;

PATRIMOINE :

- 23) Considérant que le bâtiment possède des qualités patrimoniales intéressantes et que celui-ci mérite une attention particulière pour sa rénovation ;
- 24) Considérant qu'en façade des matériaux différents sont prévus pour les châssis (des châssis en PVC blancs et des portes en aluminium anthracite), que les matériaux et les teintes doivent être unifiés afin d'améliorer l'aspect extérieur du bâtiment ;
- 25) Considérant que l'aménagement de cette zone prévoit la suppression de l'entrée actuelle en pierre bleue (entre autre pour l'accès livraison) et que ce choix appauvrit l'esthétique de la clôture visible depuis l'espace public ;
- 26) Considérant qu'il y a lieu de conserver l'entrée en pierre bleue, de reproduire une clôture se rapprochant du dessin d'origine, dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction conformément à l'art. 42 du titre I du RCU ;

27) Considérant que les toitures en « shed » sont représentatives des constructions industrielles de cette époque et qu'elles doivent être conservées et restaurées ;

ENVIRONNEMENT :

28) Considérant que la demande actuelle, au vu des informations fournies par le demandeur, ne constitue pas une demande mixte de permis d'environnement et d'urbanisme mais qu'une demande de permis d'environnement a bien été introduite auprès de Bruxelles Environnement pour l'exploitation des installations projetées (commerce de plus de 1000 m², parking, dépôts de produits inflammables et/ou dangereux, atelier de menuiserie, ...);

29) Considérant que la demande ne prévoit pas ou peu d'amélioration au niveau de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation du site, ce qui n'est pas acceptable au vu de l'ampleur de la rénovation prévue;

30) Considérant en effet qu'en vue de limiter les risques d'inondation, il est important que tout nouveau projet tienne compte d'un projet de gestion des eaux pluviales efficace sur le site ;

31) Considérant qu'à ce sujet, le projet a uniquement envisagé la mise en place d'un bassin d'orage et d'une citerne de récupération/réutilisation de l'eau de pluie ;

32) Considérant qu'il existe plusieurs autres pistes de solutions permettant une gestion raisonnée des eaux de pluie, telles que le maintien de surface perméable sur le site, l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol, l'aménagement de toitures stockantes, ...

33) Considérant que, quant à la possibilité d'infiltration sur le site, le demandeur indique dans le dossier que celle-ci est impossible sur base de plusieurs arguments (pollution du sol, profondeur de la nappe, nature du sol) ;

34) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (parcelle légèrement polluée sans risque) ;

35) Considérant que les informations fournies par le demandeur (et l'avis du Facilitateur Eau consulté dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'environnement) ne permettent pas d'exclure que l'infiltration soit néanmoins possible sur le site et que la réalisation de quelques essais in situ permettraient de vérifier la perméabilité réelle du site, ce qui permettrait d'envisager un aménagement paysager et de conserver les zones en pleine terre ;

36) Considérant que les travaux projetés requièrent également l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) avant leur entame et des démarches spécifiques de désamiantage en fonction de l'inventaire amiante établi et joint au dossier;

ENSEIGNES :

37) Considérant que l'enseigne sur pieds placée perpendiculairement à la clôture déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (art. 39, §1 du titre VI du RRU) car celle-ci possède une hauteur de plus de 3 mètres (6m) et une superficie de plus de 2m² (10m²), que celle-ci possède donc des dimensions largement supérieures aux normes et que rien ne justifie un tel dépassement ;

38) Considérant que les enseignes parallèles dérogent à l'art.3 du Titre IV du RCU car celles-ci possèdent une hauteur supérieure au 75cm prescrits, qu'au vu de situation en retrait depuis la rue et la taille du bâtiment, une hauteur supérieure est acceptable pour l'enseigne principale mais que le bandeau de 80cm pourrait être réduit de 5cm ;

AVIS DEFAVORABLE à la majorité

Abstention : URBAN.brussels – Direction Urbanisme

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de URBAN.brussels-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*