

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 101-105 & Rue Cornet de Grez, 15-21

OBJET :mettre en conformité la création d'une liaison entre deux rez-de-chaussée affectés à l'origine en activité productive (garage automobile et activité logistique) et le changement d'affectation en commerce (car-wash et parking), l'aménagement d'un logement supplémentaire au 2^{ème} étage et la modification de la façade avant.**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 06/10/2021 au 04/11/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La riveraine ou réclamante

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- un parking est exploité au niveau du 15-21 de la rue Cornet de Grez alors que l'exploitant n'a obtenu qu'un permis d'urbanisme pour une activité logistique à cette adresse en 2017, ce qui engendre des nuisances sonores pour les riverains ;
- le changement d'affectation risque dans le futur d'ouvrir la porte à d'autres interprétations possibles et de perturber le caractère résidentiel de la rue ;
- un avis négatif est émis sur la gestion du parking sur place dans l'état actuel ;
- un surplus de car-wash est constaté dans le périmètre, en effet il y en a plus de 4 dans un rayon de 500 m ;
- l'exploitation du garage nuit déjà au bien-être des riverains, des cyclistes et des piétons de la rue, par conséquent cela engendrera du stress aux usagers faibles de la route ;
- le car-wash va renforcer le flux la circulation dans la rue ;
- des craintes sont émises concernant les voitures stationnées en double file ;
- un changement de la programmation des feux de circulation est préconisé afin de réduire le trafic de la chaussée de Haecht ;
- ce projet ne répond pas à la mobilité douce promue par la ville en particulier pour une activité qui génère peu d'emplois et de qualité de vie ;
- ce projet n'améliore en rien les qualités végétales ou minérales des lieux ;
- l'esthétique de la rue de ce côté est d'assez piètre qualité, avec notamment deux accès dont le deuxième inutilisé devrait être comblé en respectant le dessin de l'enduit existant afin de lui donner un certain cachet ;
- une signalisation avec le taux d'occupation du parking est préconisée afin d'éviter l'afflux de voitures vers la rue Cornet de Grez ;

1. Considérant que le projet vise à, mettre en conformité :

- la création d'une liaison entre deux rez-de-chaussée affectés à l'origine en activité productive (garage automobile et activité logistique), et le changement d'affectation en commerce (car-wash et parking) ;

- l'aménagement d'un logement supplémentaire au 2^{ème} étage, en dérogation :
 - à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante),
 - à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables),
 - à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux non-habitables),
 - à l'art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond),
 - à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
- la modification de la façade avant, en dérogation :
 - à l'art. 36 §1 2° du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte),
 - à l'art. 3 §1 du Titre IV du RCU (hauteur enseigne),
 - à l'art. 21 du Titre I du RCU (maintien des corniches d'origine),
 - à l'art. 22 du Titre I du RCU (éléments en saillie sur la façade à rue),
 - à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvents, marquises, stores) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de construire du 20 juin 1899 visant à : « établir trois fenêtres à la façade de la maison chaussée de Haecht 103 » ;
3. Vu l'autorisation de construire du 12 novembre 1900 visant à : « percer une porte à la façade de la maison située chaussée de Haecht 105 » ;
4. Vu l'autorisation de construire du 3 juin 1902 visant à : « construire un étage sur une annexe servant de bureau à l'intérieur de la propriété chaussée de Haecht 101 » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 octobre 1935 visant à : « transformer un garage sis chaussée e Haecht 101-105 » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 15 décembre 2006 visant à : « changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en snack, chaussée de Haecht 105 » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 3 août 2016 visant à : « modifier l'aspect architectural du rez-de-chaussée commercial et aménager les toilettes du snack en cave » ;
8. Vu l'avertissement du 10 mars 2017 portant sur :
 - la modification de la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment : commerce (parking) en lieu et place d'une activité productive (garage),
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée avant gauche en commerce (magasin de téléphonie) en lieu et place d'une activité productive (locaux accessoires au garage),
 - la modification du nombre de logements aux étages de la partie avant (trois en lieu et place d'un logement),
 - l'installation d'une tente solaire au dessus de la vitrine du magasin de téléphonie,
 - le placement de nombreux dispositifs de publicité sur la façade avant,
 - l'installation de deux caissons à volet, la réalisation de travaux structurels ;
9. Vu la situation licite des numéros 101,103 et 105 chaussée de Haecht, à savoir :
 - REZ-DE-CHAUSSEE :
 - arrière : activité productive (garage),
 - avant gauche : activité productive (locaux annexe au garage),
 - avant droit : commerce,
 - ETAGES :
 - 1^{er} étage côté droit : 1 logement,
 - reste des étages (1^{er} gauche, 2^{ème} gauche et droit) : locaux accessoires aux logements ;
10. Vu la situation licite des numéros 19 et 21 rue Cornet de Grez, à savoir :
 - rez-de-chaussée droit et arrière-bâtiment : activité logistique ;

AFFECTATION / AMENAGEMENTS INTERIEURS :

11. Considérant que la nouvelle répartition des affectations est conforme au prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et comprend 1435 m² de commerce (reprenant un parking, un car-wash, un magasin de téléphonie et un snack (non concerné par la demande)) et deux logements, de respectivement 44 et 104 m² ;

12. Considérant que ce projet s'étend en intérieur d'îlot et est donc soumis à la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), mais qu'aucune amélioration des qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot n'est prévue ;

Parking :

13. Considérant que, suite à la visite du 29 octobre 2021 du service communal Permis d'Environnement, il a été constaté que les plans introduits ne correspondent pas à la situation de fait (33 places de stationnement au lieu des 23 proposées) et qu'il y a lieu d'apporter des modifications, sur les plans et sur place, de manière à condamner les emplacements excédentaires ;
14. Considérant que les plans indiquent un sens unique de circulation qui implique l'entrée côté chaussée de Haecht et la sortie rue Cornet de Grez ;
15. Considérant que la réalité est autre puisque les deux issues sont utilisées comme entrée et que cela crée des problèmes importants d'utilisation du parking et de circulation en voirie ;
16. Considérant que le percement d'une baie entre les deux parcelles au rez-de-chaussée permet de lier les espaces affectés au parking et d'en fluidifier le fonctionnement ;
17. Considérant qu'il y a lieu de promouvoir la mobilité douce en prévoyant des emplacements vélos sécurisés ;

Car-wash :

18. Considérant que le car-wash s'organise de manière complexe, du fait qu'il est situé à l'entrée du parking et qu'il est impossible de garer des voitures en attente sans devoir d'abord progresser vers le fond du parking ;
19. Considérant que son étroitesse implique une réelle difficulté de manœuvre pour les véhicules utilisant le service ;
20. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'emprise physique des installations nécessaires au fonctionnement de ce service ;

Magasin de téléphonie :

21. Considérant que le changement de destination des locaux attenants au garage (au rez-de-chaussée du bâtiment avant situé chaussée de Haecht), en commerce (magasin de téléphonie), est conforme aux prescriptions de la zone mixte du PRAS dans laquelle se situe le projet et n'apporte pas de nuisances particulières ;
22. Considérant que le magasin dispose d'un espace de stockage et de toilettes accessibles ;
23. Considérant que les plans indiquent que l'entrepôt en fond de parcelle est attribué au commerce en partie avant de la chaussée de Haecht n° 101 (magasin de téléphonie) mais qu'il n'est prévu aucune zone de déchargement pour cet entrepôt, ce qui risque de nuire au bon fonctionnement du parking ;
24. Considérant qu'il y a lieu de déterminer clairement l'utilisation de cet entrepôt (chargement/déchargement) ;

Logements :

25. Considérant que, pour les logements situés chaussée de Haecht n° 103, le projet prévoit l'aménagement de 2 unités réparties comme suit :
- un studio de 44 m² situé au 1^{er} étage (logement existant mais transformé afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité),
 - un appartement 1 chambre de 104 m² situé à l'entre-étage du 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
26. Considérant que le studio possède de bonnes qualités d'habitabilité ;
27. Considérant que, concernant l'appartement 1 chambre, deux ouvertures anciennement comblées sont réalisées afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle et permettre une meilleure qualité de vie ; que la chambre est suffisamment grande mais qu'elle déroge à l'art. 4 du titre II des RRU et RCU du fait qu'elle ne dispose pas de la hauteur sous plafond suffisante (2,3 m sur la moitié de la superficie) ;
28. Considérant qu'elle déroge également à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) et que cela nuit à ses qualités d'habitabilité ;
29. Considérant que l'accès à ce logement est peu qualitatif mais que cet aménagement est dû aux nombreux niveaux et volées d'escaliers et qu'il est difficile de prévoir une privatisation des communs d'une autre manière ;
30. Considérant que cet appartement, tel que proposé, possède des qualités d'habitabilité satisfaisantes au vu de la configuration des lieux ;
31. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'accès et l'emplacement des compteurs et que cela constitue une dérogation à l'art. 8 du titre II du RCU ;
32. Considérant que les caves attribuées aux nouveaux logements sont situées au 1^{er} étage et qu'elles dérogent à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU puisque leur hauteur sous plafond (1,90 m) est inférieure à celle autorisée (2,20 m) ;

33. Considérant de plus que leur accès se fait par une ouverture large de 60 cm, ce qui n'est pas idéal pour y entreposer des objets volumineux mais que, au vu des nombreux escaliers, il est impossible d'élargir cette baie ;
34. Considérant que le local vélos proposé au 1^{er} étage n'est pas facilement accessible mais que, son aménagement n'étant pas une obligation réglementaire, il pourra servir pour les cyclistes occasionnels ;

MODIFICATION DE L'ASPECT ARCHITECTURAL :

35. Considérant que l'enseigne du magasin de téléphonie, parallèle à la façade, déroge à l'art. 36 du titre VI du RRU puisqu'elle dépasse le développement maximal autorisé, qui correspond aux 2/3 de la largeur de la façade ;
36. Considérant qu'elle déroge également à l'art. 3 §1 du Titre IV du RCU car celle-ci possède une hauteur supérieure à 75 cm ;
37. Considérant que rien ne justifie de telles dérogations et qu'il y a lieu de proposer une enseigne conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
38. Considérant que la tente solaire du magasin de téléphonie déroge à l'art. 23 du Titre I du RCU puisqu'un retrait minimal de 50 cm par rapport à la bordure extérieure du trottoir n'est pas observé ;
39. Considérant également que sa largeur dépasse celle de la baie de la fenêtre qu'elle surmonte et qu'elle ne participe donc pas à la bonne composition de la façade ;
40. Considérant que les caissons à volets au-dessus de la porte d'entrée et de la vitrine du commerce sont en dérogation à l'art. 22 du Titre I du RCU puisque leur saillie dépasse les 12 cm autorisés ;
41. Considérant que l'enseigne du parking perpendiculaire à la façade est conforme aux règlements d'urbanismes ;
42. Considérant que les plans indiquent que les châssis et les corniches côté chaussée de Haecht sont en PVC ;
43. Considérant que les corniches en PVC dérogent à l'art. 21 du Titre I du RCU et qu'elles nuisent à l'esthétique de la façade avant ;
44. Considérant que les châssis respectent la division d'origine ; que le matériau est changé mais que cela ne nuit pas à la façade avant ;
45. Considérant que les changements de revêtements et de couleurs en façade avant sont conformes et que cela participe à unifier la façade ;
46. Considérant que la façade du n° 105 ne fait pas partie de la présente demande mais que des modifications ont été apportées (enseignes) ; qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

ENVIRONNEMENT :

47. Vu le permis d'environnement du 1^{er} septembre 2015 visant à « exploiter un parking pour 23 véhicules » ;
48. Vu le refus de permis d'environnement du 12 juin 2018 visant à « exploiter un car-wash et un parking pour 23 véhicules » ;
49. Considérant que l'exploitation d'un car-wash dans cet espace a précédemment été refusé et que l'adjonction de ce type d'activité au sein d'un parking existant n'est pas souhaitable étant donné l'augmentation du flux de véhicules entrants et sortants et les problèmes de mobilité qui en découleraient ; que cela induirait également des nuisances acoustiques et olfactives supplémentaires, notamment pour les occupants des logements situés aux étages, et ce 7 jours sur 7 ;
50. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne la gestion des eaux servant au nettoyage des véhicules et qu'aucun dispositif spécifique, de type séparateur d'hydrocarbures, n'est repris sur les plans ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- améliorer l'utilisation de l'entrepôt arrière lié au commerce situé à l'avant du bâtiment (zone de chargement/déchargement) ;
- ne pas installer de car-wash ;
- installer des dispositifs de dissuasion au stationnement sauvage (potelets, ...) dans le parking, complémentairement aux marquages déjà réalisés ;
- mettre en place un système de gestion d'entrée et sortie des véhicules au sein du parking (par exemple une barrière avec « accès sous réserve de possession d'un ticket après réservation d'un emplacement disponible pour une tranche horaire définie ») ;
- proposer des emplacements sécurisés à destination des vélos ;
- prévoir un accès aisé aux compteurs pour l'ensemble des occupants ;
- remplacer la corniche en PVC par une corniche en bois ;

- supprimer les deux caissons à volet extérieurs au niveau des vitrines commerciales (magasin de téléphonie) ;
- supprimer la tente solaire ;
- réaliser une enseigne parallèle conforme à la réglementation en vigueur ;

Abstention(s) : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Michaël BRIARD, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*