

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain, 708

OBJET :

démolir une partie de l'entrepôt lié à l'activité commerciale et construire un immeuble de 7 logements et 5 emplacements de parking comprenant un nouvel accès pour les camions de livraison à destination de l'activité commerciale du côté de la rue H. Evenepoel.

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 30/09/2022 au 29/10/2022

RÉACTIONS :

4

La Commission entend :

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 :

- *Du point de vue architectural :*
 - le volume bâti de la nouvelle construction (hauteur et profondeur), impacterait l'équilibre architectural du quartier, ne s'harmonisant pas avec les maisons unifamiliales de la rue Jules Lebrun et les immeubles de la rue H. Evenepoel,
 - l'aménagement de la zone de recul ne serait pas en concordance avec l'aspect architectural de la rue,
 - il est demandé de veiller à ce que le mur mitoyen construit pour l'entrée des camions ne s'étende pas sur la ruelle Jules Lebrun. Par conséquent, il est suggéré soit d'aligner l'entrée des camions aux façades de la ruelle, soit de prolonger le mur mitoyen de l'entrée des camions entre la ruelle et la rampe des camions, le plus loin possible au-delà de la limite de terrain vers la rue H. Evenepoel,
 - il serait plus opportun de construire le mur mitoyen de ton clair, de le décorer ou de le végétaliser afin de le rendre le plus discret possible.
- *Du point de vue du nouvel immeuble d'habitation :*
 - la nouvelle construction serait susceptible de créer des vues plongeantes et impacterait la quiétude des jardins avoisinants en intérieur d'îlots, déjà enclavés par les entrepôts,
 - la hauteur du bâtiment pourrait également créer de l'ombre sur une grande partie des panneaux solaires des entrepôts et des maisons aux alentours.
- *Du point de vue des nuisances sonores :*

Il est suggéré, afin d'éviter les nuisances sonores produites par le bruit des camions à destination de l'activité commerciale :

 - de construire un second mur désolidarisé du mur mitoyen avec le voisin du n°48 rue Jules Lebrun (pour limiter les vibrations via le mur),
 - de désolidariser la dalle du sol de l'entrepôt du mur mitoyen (pour limiter les vibrations via le sol),
 - d'isoler acoustiquement le mur mitoyen,
 - d'adopter une meilleure gestion du flux logistique des camions,
 - d'adapter les horaires de chargement et déchargement des camions.
- *Du point de vue de l'espace vert actuel et de la parcelle communale:*

- il est regrettable de supprimer cet espace vert, alors qu'il est important de préserver la faune et la flore dans un quartier où la nature se fait rare. D'autant plus que le comité de quartier a sollicité le souhait d'y créer un potager collectif,
- les habitants s'interrogent au sujet de l'acquisition du terrain, qui était communal, ils se demandent quel est l'intérêt de le vendre ou de privilégier une société de construction plutôt que de laisser en place un environnement vert pour le bien-être des habitants.
- Qu'en est-il de la capacité de cette nouvelle construction à freiner et à absorber les écoulements d'eau en cas d'inondation, sachant que la zone verte actuelle est apte à y remédier.

1. Considérant que la demande vise à :

- démolir une partie de l'entrepôt lié à l'activité commerciale,
- construire un immeuble de 7 logements et 5 emplacements de parking comprenant un nouvel accès pour les camions de livraison à destination de l'activité commerciale du côté de la rue H. Evenepoel en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (implantation non-conforme), à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur non-conforme), à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur façade non-conforme), à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture non-conforme), à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de recul non-conforme), à l'art. 13 du Titre I du RCU (locaux techniques et souches en toiture), à l'art. 16 du Titre I du RCU (esthétique et aménagement des garages non-conforme), à l'art. 22 du Titre I du RCU (éléments en saillie sur la façade à rue), à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen non-conforme), à l'art. 42 du Titre I du RCU (pas de clôture à l'alignement), à l'art.16 du Titre II du RRU (local ordure non-conforme), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art.13 du Titre II du RCU (local vélo/poussette non-conforme), à l'art. 5 du Titre IV du RRU (rampe non-conforme), à l'art. 7 du Titre IV du RRU (emplacements de parking PMR non-conformes), à l'art. 10 du Titre IV du RRU (portes intérieures non-conformes), à l'art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseurs non-conforme), à l'art. 12 du Titre IV du RRU (escaliers non-conforme) et à l'art.6 du Titre VIII du RRU (nombre de places de parking non-conforme) ;

HISTORIQUE DES PERMIS D'URBANISME

Chaussée de Louvain n° 700 - 702

2. Vu le permis de bâtir délivré le 4 décembre 1984 visant à "démolir deux immeubles et reconstruire à leur emplacement un nouvel immeuble à trois étages" ;

Chaussée de Louvain n° 702

3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 26 août 1955 visant à "remplacer une partie de la toiture du hangar en bois par une charpente métallique"

Chaussée de Louvain n° 702 – 704

4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 18 novembre 1954 (n°702-704) visant à "construire un immeuble industriel comprenant un bâtiment à front de rue et un arrière-bâtiment" ;

Chaussée de Louvain n° 702 – 708

5. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 24 juin 1955 (n°702-708) visant à "construire un arrière-bâtiment à usage d'atelier" ;

Chaussée de Louvain n° 704

6. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 27 décembre 1946 et prorogée le 20 novembre 1947 (n°704) visant à "agrandir les ateliers" ;

Chaussée de Louvain n° 706 – 708

7. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 6 mars 1952 (n°706-708) visant à "construire un réfectoire, des vestiaires et un lavoir" ;

Chaussée de Louvain n° 708

8. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 19 mars 1929 (n°708) visant "un établissement industriel" ;
 9. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 avril 1937 (n°708) visant à "agrandir les ateliers et de transformer la façade" ;
 10. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 1 juin 1956 (n°708) visant à "effectuer des transformations intérieures" ;
 11. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 24 août 1956 (n°708) visant à "transformer la façade et l'intérieur" ;
 12. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 1 février 1957 (n°708) visant à "transformer la façade au 2^{ème} étage" ;

Chaussée de Louvain n°708 - 710

13. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 2 mars 1957 (n°708) visant à "aménager le mur mitoyen" ;
14. Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 mai 2002 visant à "démolir un hangar de 540 m² et asphalté le sol pour y réaliser un parking (régularisation de travaux réalisés entre septembre 1983 et octobre 1985), asphalté le sol de l'espace laissé libre par la démolition d'un hangar, ordonnée par Arrêté du Bourgmestre le 5 novembre 1985, pour agrandir le parking existant, portant le nombre d'emplacements à 16 et construire un sas devant l'entrée de l'immeuble de bureaux", confirmé en recours le 10/10/2002 par le Collège d'Urbanisme, mais délivré partiellement par le Gouvernement le 22/5/2003 (construction d'un sas d'entrée pour le bâtiment de bureaux sis rue Jules Lebrun 20-24 + pour une durée limitée de 10 ans, un permis est délivré, pour le stationnement de véhicules au même endroit est délivré à condition de verduriser l'intérieur de l'îlot de manière à améliorer ses qualités esthétiques et paysagères et à améliorer l'aspect visuel du parking à partir de la rue Jules Lebrun) ;
15. Vu le permis d'urbanisme périmé du 31 mars 2009 "modifier la façade à rue d'un immeuble commercial, augmenter le nombre de places de parking couvert et à l'air libre avec zone de déchargement rue Jules Lebrun n°20-24, changer l'affectation d'un atelier en commerce spécialisé (matériaux de construction) et bureaux, démolir un immeuble de bureau de type pavillonnaire, réaliser des modifications structurelles intérieures" ;
16. Vu le permis d'urbanisme délivré le 8 juin 2010 visant à "modifier la façade à rue d'un immeuble commercial, augmenter le nombre de places de parking, couvertes et à l'air libre avec zone de déchargement rue Jules Lebrun n°20-24, changer l'affectation d'un atelier en commerce spécialisé (matériaux de construction) et logements, démolir un immeuble de bureau de type pavillonnaire, réaliser des modifications structurelles intérieures" sous réserve de supprimer le loft n°12, d'affecter une partie de la superficie de ce logement aux 2 logements adjacents et améliorer l'éclairage naturel du hall du 2^{ème} étage ;
17. Vu le permis d'urbanisme délivré le 10 juillet 2012 visant à construire des volumes supplémentaires aux étages de deux immeubles mixtes de commerce et logement et porter de 13 à 16 le nombre de logements, aménager des terrasses sur des toitures plates" ;
18. Vu le permis d'urbanisme délivré le 23 avril 2019 visant à "dans un bâtiment à usage mixte (1 grand commerce spécialisé et 16 logements), construire une annexe au 1^{er} étage afin d'y étendre le commerce et régulariser l'installation de garde-corps" ;
19. Considérant que la situation régulière de ce bien comprend un commerce et 16 logements ;

HISTORIQUE DES PERMIS D'ENVIRONNEMENT

20. Vu le permis d'environnement du 27 janvier 2009 (chaussée de Louvain n°708) visant à "l'exploitation d'un magasin pour la vente au détail de 3520m² comprenant un parking à l'air libre de 16 emplacements à l'air libre, un dépôt fermé de produits minéraux de 740 m², un dépôt de substance ; produits, matériel de 2500m² et un dépôt de liquide inflammable de 100 litres" (date d'échéance le 27 janvier 2024) ;
21. Vu le permis d'environnement extensif du 29 décembre 2009 (chaussée de Louvain n°708) visant à " augmenter le nombre d'emplacements de parking à l'air libre à 33 emplacements" (date d'échéance le 27 janvier 2024) ;

GÉNÉRALITÉS

22. Considérant que le projet s'étend sur deux parcelles (n°101n2 et 100/02) dont une fait l'objet d'un rachat et donne sur trois rues : la chaussée de Louvain, la rue Jules Lebrun et la rue Henri Evenepoel ;
23. Considérant que deux études de l'état du sol ont été réalisées sur la parcelle n°101n2 (2008 et 2009) ;
24. Considérant que la parcelle 101n2 est reprise à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (catégorie 0+3), qu'elle est effectivement polluée mais sans risque et que des restrictions d'usage pèsent sur celle-ci ;
25. Considérant que la répartition de cet ensemble mixte comprend un commerce avec 33 places de parking et 23 logements ;

DÉMOLITION

26. Considérant que le projet nécessite la démolition d'une partie de la toiture du dépôt du commerce ;

VOLUME

27. Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est un R+3 et qu'il n'est mitoyen qu'avec la maison n° 50 de la rue Henri Evenepoel ;
28. Considérant qu'il déroge à l'art. 3 du Titre I du RRU du fait que sa façade avant n'est pas implantée à l'alignement, c'est-à-dire dans le même plan que la façade avant de l'immeuble n°101 ;

29. Considérant qu'il dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit prescrit par les titres 4 et 6 du Titre I du RRU ; que si la dérogation en profondeur est minime (3,36 au lieu de 3m) il n'en va pas de même pour la dérogation à l'art. 5 et 6 du titre I du RRU (plus de 3 mètres de dépassement) ;
30. Considérant que les balcons en façade arrière et les terrasses au 3^{ème} étage ne s'inscrivent pas non plus dans les gabarits autorisables ;
31. Considérant que le cabanon de l'ascenseur déroge aux règlements d'urbanisme, mais qu'il ne sera pas visible depuis l'espace public ;
32. Considérant par ailleurs que les balcons d'une profondeur supérieure à 1 mètre dérogent à l'art. 22 du Titre I du RCU ;
33. Considérant enfin que la rehausse du mur mitoyen n'est pas réalisée en briques sur une épaisseur de 28 cm et en ce sens contrevient à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
34. Considérant que l'immeuble, tel que proposé, ne s'intègre pas de manière harmonieuse avec le bâti existant et qu'il réduit l'ensoleillement des petites maisons (en matinée) ;
35. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogations sont excessives et que le volume doit être revu à la baisse (supprimer le 3^{ème} étage) ;

COMMERCE

36. Considérant que, sur base des plans, la superficie du commerce est inchangée ;
37. Considérant que le commerce dispose déjà d'une aire de livraison chaussée de Louvain, mais qu'elle n'a qu'une profondeur de 6 mètres ce qui limite les possibilités de livraison ;
38. Considérant que la seconde, accessible via le parking, ne constitue pas un bon aménagement des lieux (problèmes de coexistence entre véhicules clientèle et les camions, problèmes de circulation rue Jules Lebrun, ...) ;
39. Considérant que la présente demande vise à aménager une nouvelle aire de livraison indépendante du parking qui sera en lien direct avec le dépôt du magasin de bricolage et accessible via une voirie plus large ;
40. Considérant que l'aire de livraison destinée aux camions est un quai fermé, hors voirie et qu'il est conforme à l'art. 18 du Titre VIII du RRU (2 camions articulés par jour) ;
41. Considérant que ces modifications visent à améliorer le fonctionnement du commerce et à moins impacter la circulation de la rue Jules Lebrun mais impacteront la maison voisine ;
42. Considérant que cette modification constitue en effet une amélioration pour le commerce et le quartier moyennant la mise en place d'une isolation acoustique adéquate au droit de ce quai fermé ;
43. Considérant qu'en cas de déplacement de la zone de livraison, l'accès au parking, côté rue Jules Lebrun, devra être réduit et ce afin de retrouver des places parking en voirie ;

LOGEMENTS

44. Considérant que la répartition du nouvel immeuble comprend 3 appartements trois chambres, 2 appartements deux chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 studio ;
45. Considérant que tous les logements offrent de bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils ont tous la jouissance d'un espace extérieur privatif ;
46. Considérant cependant que le gabarit, tel que proposé, comprend des dérogations au Titre I du RRU qui sont excessives ;
47. Considérant que la construction de ce nouvel immeuble de logement aurait dû s'accompagner d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
48. Considérant que l'immeuble est un R+3 et qu'il est équipé d'un ascenseur ;
49. Considérant que l'aménagement d'un logement juste au-dessus d'un quai de déchargement ne constitue pas un bon aménagement des lieux notamment à cause des nuisances acoustiques inhérentes au charroi des camions et aux chargements et déchargements opérés ;
50. Considérant que des solutions sont possibles (déplacement du quai de déchargement sans logement au-dessus de celui-ci ou une autre affectation des étages de l'immeuble, ...) ;
51. Considérant que la rampe menant à l'entrée des logements déroge à l'art. 5 du Titre IV du RRU (absence d'aire de repos avant la porte d'entrée) et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
52. Considérant que les portes des logements n'offrant pas un passage libre de minimum de 85 cm dérogent à l'art. 10 du Titre IV ;
53. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les dimensions de l'ascenseur, mais qu'il semble déroger à l'art. 11 du Titre IV du RRU (dimensions minimales : 1,1m sur 1,4m) ;

PARTIES COMMUNES

- 54. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 55. Considérant que chaque logement comprend d'un espace de rangement et de stockage privatif ;
- 56. Considérant que le local poubelle aménagé au rez-de-chaussée déroge à l'art. 16 du Titre II du RRU ;
- 57. Considérant en effet qu'il ne permet pas de déplacer aisément des ordures ménagères vers la voie publique ;
- 58. Considérant que le projet prévoit un local entretien mais que les plans sont lacunaires ; que ce local doit comporter une prise d'eau et une seconde liée à la citerne ;
- 59. Considérant que les marches de l'escalier commun ont une hauteur supérieure à 18 cm ce qui n'est pas conforme à l'art. 12 du Titre VIII du RRU ;

PARKING ET MOBILITÉ

- 60. Considérant que le site est moyennement desservi en transport en commun (zone C du titre VIII du RRU) ;
- 61. Considérant que la rue Henri Evenepoel, au niveau du site concerné par la présente demande, dispose de deux voies de circulation pour les voitures (1 pour chaque sens), mais de 2 pistes cyclables suggérées ;
- 62. Considérant que le site Villo ! le plus proche se situe à l'angle de la chaussée de Louvain et la rue Jules Lebrun ;

VOITURE

- 63. Considérant que le nombre d'emplacements de parking proposé par le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VIII, art. 6 (5 emplacements de parking pour 7 logements) ;
- 64. Considérant qu'aucun garage n'est dimensionné pour une personne à mobilité réduite alors que le RRU demande minimum deux emplacements de ce type ;
- 65. Considérant que le manque de place de garage devrait être compensé par un local vélos spacieux, aménagé qualitativement et d'accès aisé depuis le rez-de-chaussée ;
- 66. Considérant que les garages, tels que proposés, dérogent également à l'art. 16 du Titre I du RCU ;
- 67. Considérant en effet que l'accès aux places de parking n'a pas été conçu de telle manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public et qu'ils nuisent à l'esthétique de la façade avant (rez-de-chaussée pratiquement aveugle) ;
- 68. Considérant enfin qu'il n'est pas acceptable que le projet supprime autant de place de parking en voirie vu le taux d'occupation des stationnements en voirie aux abords du projet ;

VÉLOS

- 69. Considérant qu'il est prévu 18 emplacements vélos, mais que le local vélo n'est pas aisé d'accès depuis le rez-de-chaussée (nombreuses portes et couloir avec changements de direction), qu'il n'a pas une taille suffisante pour accueillir les poussettes et que dès lors il déroge aux règlements d'urbanisme ;
- 70. Considérant que les dimensions des attaches vélos ne sont pas mentionnées sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser ;
- 71. Considérant que le projet ne propose pas une offre de stationnement vélo supérieure aux recommandations afin de pallier l'offre d'emplacements automobiles déficitaires au regard du RRU ;

ZONE DE REcul

- 72. Considérant que le projet nécessite la modification du relief du terrain et l'abattage de plusieurs arbres et d'arbustes ;
- 73. Considérant qu'il en résulte une suppression de l'unique milieu d'accueil pour la faune ce qui n'est pas acceptable ;
- 74. Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 90 à 97 % et que des mesures compensatoires auraient dû être proposées ;
- 75. Considérant que les boxes de parking installées tout le long de la façade avant nuisent à l'aménagement de la zone de recul qui devrait participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;
- 76. Considérant que l'aménagement, tel que proposé, n'est pas qualitatif, qu'il déroge aux règlements d'urbanisme et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 77. Considérant que la zone de recul déroge aux règlements d'urbanisme du fait que la zone de recul est transformée en zone de stationnement (cfr plan d'implantation projeté) et non en jardin d'agrément ;
- 78. Considérant enfin que la zone de recul déroge à l'art. 42 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas clôturée à l'alignement ;

GESTION DE L'EAU

- 79. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;

80. Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration si possible) ;
81. Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport d'incidence, une citerne de 10.000 litres est prévue et dessinée sur les plans ;
82. Considérant que les toitures plates de la nouvelle construction sont aménagées en toitures vertes extensives (en dehors des terrasses), alors qu'il serait plus avantageux d'y aménager des toitures verdurisées intensives à semi-intensives (minimum) afin d'améliorer l'impact du projet en termes de gestion des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur, d'effets positifs sur la faune et flore et d'esthétisme ;

AIR

83. Considérant qu'en absence de chaufferie au rez-de-chaussée, les logements doivent disposer d'une chaudière individuelle ;
84. Considérant que les conduits d'évacuation des gaz brûlés ne sont conformes que s'il s'agit d'une chaudière à condensation ;

FAÇADE AVANT

85. Considérant que le rez-de-chaussée de la façade avant est pratiquement aveugle, qu'il déroge à l'art. 9 du Titre I du RRU pour cette raison et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
86. Considérant que, sans le troisième étage, le raccord avec la maison de gauche sera plus harmonieux ;
87. Considérant qu'il faudrait voir si le quai de déchargement pourrait être déplacé afin de ne pas nuire à la quiétude de la maison voisine ;
88. Considérant qu'étant donné le recul de l'immeuble les différents retraits du côté droit ne sont pas nécessaires ;
89. Considérant que la façade avant est perfectible (porte d'entrée et porte de garage non alignées, ...) ;
90. Considérant que le conduit de cheminée en plein milieu de la toiture plate nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il devrait être intégré dans le bâtiment ;
91. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant n'est pas acceptable telle quelle et qu'il y a lieu de la revoir ;

PEB

92. Considérant que la proposition PEB ne précise pas le type de ventilation retenu ;
93. Considérant qu'aucune grille de ventilation n'est dessinée et que dès lors elles ne pourront pas être visibles depuis l'espace public ;
94. Considérant que l'installation de ces grilles engendre une surépaisseur et qu'il y a lieu le cas échéant de rattraper sur les châssis n'en disposant pas.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

95. Considérant que le permis d'environnement de classe 2 couvrant l'exploitation du site devrait à minima faire l'objet d'une modification avant son échéance (27 janvier 2024) et plus probablement faire l'objet d'une nouvelle demande de permis auprès de Bruxelles Environnement qui est désormais l'autorité compétente pour ce type d'exploitation (commerce de plus de 1000 m²) ;

CONCLUSION

96. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable tel quel ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*