

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue François-Joseph Navez, 10 - 14

OBJET :

sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (1 commerce de détail et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce/cinéma), mettre en conformité la construction d'une annexe en lieu et place d'un jardin, la couverture d'une cour et d'un escalier externe, la démolition et la reconstruction de la partie arrière de la toiture du bâtiment arrière, réunir les deux commerces en un seul commerce avec 9 emplacements parking au sous-sol et en changer son utilisation (supermarché avec espace de consommation sur place), agrandir une mezzanine, effectuer des travaux structurels et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 21/04/2023 au 05/05/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur :

L'architecte :

Monsieur VEKEMAN, inspecteur du service de l'environnement, assiste à la séance.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce) :

- mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe en lieu et place d'un jardin en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (annexe hors gabarit constructible), aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (parcelle 100% bâtie),
 - la couverture d'une cour et d'un escalier externe en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (annexe hors gabarit constructible), à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture non-aménagée en toiture verte),
 - la démolition et la reconstruction de la partie arrière de la toiture du bâtiment arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (annexe hors gabarit constructible), aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (parcelle 100% bâtie),
- réunir les deux commerces en un seul commerce avec 9 emplacements parking au sous-sol et en changer son utilisation (supermarché avec espace de consommation sur place) en dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (accès non-conforme), à l'art. 5 du Titre IV du RRU (rampes non-conformes), à l'art. 6 du Titre IV du RRU (passage non-conforme pour la double porte), l'art. 7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme,
- agrandir une mezzanine,
- effectuer des travaux structurels (rampes, nouvel ascenseur et escaliers internes, installation de coupoles...),
- modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (portes et vitrine) ;

HISTORIQUE PERMIS DE BATIR :**Bâtiment n°10 :**

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 16 octobre 1891 visant à « construire une maison avec atelier » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 24 octobre 1913 visant à "placer une marquise" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 février 1922 visant à « construire deux WC » ;

5. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 24 janvier 1936 visant à « transformer la façade et l'intérieur de l'immeuble » ;
6. Vu le permis de bâtir délivré le 17 octobre 1974, mais périmé visant à « rénover la salle » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 juin 2009 visant à « reconverter un cinéma en salle d'événements » ;

Bâtiment n°12 :

8. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 21 novembre 1913 visant à « transformer une salle des fêtes » ;
9. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 7 juillet 1922 visant à « effectuer des transformations intérieures et à la façade » ;
10. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 12 septembre 1929 visant à « construire une cave » ;

Bâtiment n°14 :

11. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 10 janvier 1922 visant à « agrandir un garage » ;

HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Bâtiment n°12 :

12. Vu le permis d'environnement de 1945 portant sur « l'exploitation d'une boucherie (rez-de-chaussée avant) et d'un cinéma (bâtiment arrière) » ;
13. Vu l'Arrêté du Bourgmestre du 10 septembre 2021 déclarant le sous-sol arrière de l'immeuble interdit d'exploitation commerciale et d'accès au public ;
14. Vu le PV de constat d'infraction environnementale du 13 septembre 2021 portant sur l'exploitation d'un dépôt de bonbonnes de gaz sans permis d'environnement de classe 2 ;
15. Vu la situation régulière du bâtiment avant : 1 commerce (commerce de détail) et 2 logements aux étages ;
16. Vu la situation régulière du bâtiment arrière : 1 commerce (cinéma) ;
17. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
18. Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité Astrid du 14 mars 2023 dont le numéro de dossier est le 2023020103 ;

PRÉAMBULE :

19. Considérant que le projet s'étend sur deux parcelles : la 100/02 A3 et la 100/02 N3 ;
20. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble de rapport ;
21. Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce de +/- 640,82m², 9 emplacements de parking au sous-sol et 2 logements aux étages ;

VOLUME :

22. Considérant que l'annexe construite sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) en lieu et place du jardin déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
23. Considérant cette annexe densifie un intérieur d'îlot déjà très dense, qu'elle nuit aux qualités de l'intérieur d'îlot et qu'elle empêche toute gestion de l'eau à la parcelle (plus d'infiltration possible) ;
24. Considérant dès lors que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
25. Considérant que l'accès au parking a également été couvert et que sa toiture ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
26. Considérant cependant que cette dernière ne porte pas atteinte à la parcelle voisine, que la surface concernée était déjà imperméabilisée et qu'elle permet de réduire les nuisances sonores en intérieur d'îlot (nuisances sonores et olfactives) ;
27. Considérant que cette toiture plate déroge à l'art. 9 du Titre I du RRU du fait qu'elle n'est pas aménagée en toiture verte ;
28. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
29. Considérant qu'il en va de même pour la couverture de l'escalier ;
30. Considérant enfin que la partie arrière de la toiture à versant du bâtiment arrière a été démolie (les deux dernières travées) et reconstruite sans permis d'urbanisme valable (cfr photo Brugis de 2019) ;
31. Considérant que les demandes de dérogation au Titre I pour cette reconstruction sont excessives ;

32. Considérant par ailleurs que sur base des différents plans réglementaires (Plan Régional de développement Durable, le Plan communal de développement...), il est recommandé de ne pas reconstruire après une démolition en intérieur d'îlot mais bien de l'améliorer en retrouvant de la pleine terre, des plantations... ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

33. Considérant que le projet nécessite l'installation d'un escalier interne et d'un ascenseur, le percement de baies, la suppression de certains murs porteurs et le placement de lanterneaux ;

SUPERMARCHÉ (703.11m²) :

34. Considérant que le projet prévoit un supermarché avec un espace consommation accessoire à celui-ci (petits déjeuner et brunch) ;

35. Vu la prescription générale 0.9. du P.R.A.S. qui permet la réalisation d'actes et travaux visant à l'extension d'un immeuble existant dont l'affectation n'est pas conforme aux prescriptions du plan à certaines conditions ;

36. Considérant que la superficie du commerce passe de 562,71 à 703,11m²;

37. Considérant que l'accroissement de la superficie plancher est supérieur à 20% et de ce fait ne respecte pas la prescription générale 0.9. au PRAS ;

38. Vu l'art. 28 du COBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

39. Considérant que le commerce dispose d'une entrée et d'une sortie, mais que l'entrée du commerce est également celle des logements, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

40. Considérant que le projet ne nécessite aucune hotte industrielle du fait que rien de chaud n'est cuisiné ;

41. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la zone de livraison du commerce, mais qu'il en existe bien une en voirie (zone de livraison de 15m en voirie) ;

42. Considérant que le commerce dispose d'espaces de stockage (sous-sol et rez-de-chaussée) ;

43. Considérant qu'un ascenseur relie le commerce au parking ;

LOGEMENTS (337,73m²) :

44. Considérant que l'accès aux logements est inchangé ;

PARKING / MOBILITE :

45. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du Titre VIII du RRU) ;

46. Considérant que les emplacements de parking au sous-sol sont destinés à la clientèle du commerce ;

47. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les emplacements des voitures (6 voitures de dessinées, mais aucun marquage au sol) ;

48. Considérant que, sur base de l'annexe 1, le parking compte 9 emplacements voitures dont 1 PMR ;

49. Considérant cependant que sur base des plans fournis (6 voitures dessinées), il semble difficile d'en rajouter 3 sur la longueur du garage ;

50. Considérant que contrairement à ce qui est mentionné sur le plan du sous-sol existant nous n'avons aucune archive permettant de déterminer le nombre de places licites ;

51. Considérant que l'emplacement PMR déroge à l'art. 7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme du fait de sa localisation ;

52. Considérant que l'emplacement PMR devrait être implanté à proximité de l'ascenseur ;

53. Considérant que le projet prévoit un local vélo, mais qu'il se trouve dans un volume dérogeant au Titre I du RRU et qu'il n'est pas aisé d'accès (rampe très étroite - située au sous-sol) ;

54. Considérant qu'en séance, il a été précisé que ce local vélo est destiné à la clientèle ; qu'il ne répond aux normes en vigueur et qu'il devrait être plus visible;

55. Considérant qu'il semble que le nombre d'emplacements n'est pas suffisant et que la voirie environnante ne pourra absorber cette demande en emplacements de parking ;

56. Considérant que le manque de place de parking n'est pas compensé par un grand local vélo facile d'accès ;

PMR :

57. Considérant que la double porte d'entrée déroge à l'art. 6 du Titre IV du RRU du fait que le passage libre n'est pas suffisant quand on ouvre qu'un seul des deux battants ;

58. Considérant néanmoins qu'il est difficile d'y remédier vu qu'il s'agit aussi de l'entrée des logements et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

59. Considérant que la porte de sortie déroge à l'art. 4 du Titre IV du fait que le niveau du commerce est à plus de 2 cm du niveau du trottoir ;

60. Considérant que le projet prévoit plusieurs rampes au sein du commerce et qu'elles dérogent à l'art. 5 du titre IV du RRU ;

61. Considérant que l'une d'entre elles est trop longue (plus de 10m) et que les pentes sont excessives ;

62. Considérant que l'ascenseur et le WC PMR sont conformes au titre IV du RRU ;

SIAMU :

63. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17 février 2023 portant les références CP.2023.0119/1 ;

64. Considérant que le stockage de bouteilles de gaz, tel que proposé, n'est pas autorisé par les pompiers alors qu'il est existant et qu'il y a donc lieu de l'évacuer pour des questions de sécurité ;

65. Considérant qu'afin d'assurer l'évacuation de la clientèle se trouvant sur la mezzanine, un deuxième escalier doit être installé, et ce conformément au rapport SIAMU ;

66. Considérant qu'une des baies de ventilation débouchant à l'air libre doit être adaptée sur base des impositions du service SIAMU (section minimum 1m²) ;

EAU :

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

68. Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;

69. Considérant qu'aucune citerne n'est présente sur le site ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

70. Considérant que le projet prévoit un local pour le stockage de bonbonnes de gaz ; que cette installation est soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 74-1A) et qu'il y a lieu d'évaluer la nécessité d'introduire une déclaration de classe 3 auprès de l'Administration Communale pour les installations frigorifiques (rubrique 132) ;

71. Considérant que le bâtiment concerné par ces travaux est susceptible de contenir de l'amiante, il convient que cette déclaration soit également complétée par un inventaire amiante complet et conforme au modèle de l'annexe 1 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;

72. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

FAÇADE AVANT :

73. Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne concernent que le rez-de-chaussée commercial de cet immeuble ;

74. Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium thermo-laqué ton blanc ;

75. Considérant que les éventuelles grilles de ventilation sont non-visibles depuis l'espace public ;

76. Considérant que des modifications ont été apportées aux autres étages (division des châssis modifiée et non-respect du cintrage) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique ;

77. Considérant que l'enseigne devra faire l'objet d'une demande spécifique du fait qu'elle n'est pas conforme au Titre VI ;

CONCLUSION :

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime

Abstention : -

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*