

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Jules Lebrun, 31 et Chaussée de Louvain 662-664

OBJET :

Sur un terrain non bâti, aménager du stationnement pour des véhicules à moteur (42 emplacements)

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 02/06/2023 au 16/06/2023

REACTIONS :

2

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 apparaîtrait que l'état du mur du voisin supportant le portail du parking est fortement dégradé favorisant des infiltrations dans leurs caves. Il demande dès lors le remplacement complet de la clôture et du mur ;
- Il est demandé qu'une rampe de protection soit installée à hauteur du parking afin que les véhicules du concessionnaire de voitures ne puissent plus endommager l'habitation du voisin ;
- Il semblerait que dans le passé, la rue Jules Lebrun a connu déjà de fortes inondations étant donné qu'elle se trouve dans un point bas. Par conséquent, il est demandé d'être fortement attentif au risque d'inondation sur la surface de parking. Est-ce une surface perméable ou semi-perméable ? Quel est le niveau de ce parking par rapport à la rue en question ?

1. Considérant que le projet vise à, sur un terrain non bâti, aménager du stationnement pour des véhicules à moteur (42 emplacements) en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (aménagement des zones de cours et jardins) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (Perméabilité des zones de cours et jardins);

HISTORIQUE :*Des permis d'urbanisme :*

2. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} septembre 2009 (pour le site situé Chaussée de Louvain, 662-664, mais concernant cette parcelle) ayant pour objet : "construire une extension latérale (coté rue Jules Lebrun) pour un parking de 21 voitures, construire un passage couvert et aménager une sortie de véhicules par le 55 rue Henri Evenepoel", que ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre et que celui-ci est périmé ;
3. Vu la mise en demeure du 28 mars 2018 ayant pour objet: "l'utilisation d'un terrain non bâti en dépôt de voiture" ;
4. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
5. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;

Des permis d'environnement :

Pour le site situé chaussée de Louvain 662-664 :

6. Vu le permis d'environnement, délivré en date du 26/09/1995, visant à exploiter un atelier de réparation automobile et un show-room ;
7. Vu la prolongation du permis d'environnement (PLP/1B/2005/253997), octroyée par Bruxelles Environnement, en date du 23/01/2006, pour une durée de 15 ans, et visant à continuer l'exploitation d'un atelier de réparation automobile et un show-room ;

8. Vu le renouvellement de permis d'environnement (15/IPE/1757326), octroyé par Bruxelles Environnement, en date du 30/03/2021, pour une durée de 15 ans, et visant à exploiter un atelier de réparation automobile et un show-room ;

Pour la parcelle de la rue Jules Lebrun 31 :

9. Vu le refus de la demande d'extension du permis d'environnement (PLP/1B/2005/253997) du 18/12/2018 visant à exploiter un parking à ciel ouvert (véhicules en leasing) de 6 emplacements et d'un dépôt de véhicules usagés (véhicules repris lors de l'achat d'un nouveau véhicule en litige) de 26 emplacements, sur 2 parcelles dont l'une débouche sur la rue Jules Lebrun et l'autre est située en intérieur d'îlot ;

10. Vu le refus de la demande d'extension du permis d'environnement (15/IPE/1757326) du 23/11/2022 et visant à exploiter un parking à ciel ouvert (véhicules en leasing) de 6 emplacements et d'un dépôt de véhicules usagés (véhicules repris lors de l'achat d'un nouveau véhicule en litige) de 26 emplacements, sur 2 parcelles dont l'une débouche sur la rue Jules Lebrun et l'autre est située en intérieur d'îlot ;

RÉTROACTES :

11. Considérant que l'analyse du dossier a permis de constater qu'il s'agit d'une demande effectuée dans le cadre d'un projet de régularisation suite à des infractions urbanistiques et environnementales persistantes ; qu'en effet, l'historique du dossier a permis de mettre en lumière les éléments suivants :

- des infractions ont été constatées en 1999, pour stockage de véhicules à l'air libre, sur les parcelles concernées par la demande, celles-ci ont mené à l'établissement d'un procès-verbal ;
- une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser cette infraction a été introduite et refusée en 1999 (PU 1999/175),
- de nouveaux constats d'infraction ont été réalisés en 2001 et ont mené à une demande de remise en pristin état suite au refus de PU,
- suite à cette infraction persistante, l'exploitant a, à nouveau, tenté de régulariser la situation en 2009, en proposant de couvrir la zone en infraction,
- un permis d'urbanisme a été délivré sous conditions en date du 01/09/2009 (2008/454=179/662-664) suite à une demande visant à construire une extension latérale (côté rue Jules Lebrun) pour un parking de 21 voitures (octroyé), construire un passage couvert (octroyé) et aménager une sortie de véhicules par le 55, rue Henri Evenepoel (refusé),
- dans le cadre de ce même projet, un permis d'environnement extensif (PE/1B/2009/334936), visant à augmenter la capacité du parking couvert de 21 emplacements, a été octroyée en date du 26/06/2009 par Bruxelles Environnement,
- suite à un signalement de Bruxelles Environnement, il a été constaté, en date du 29/01/2018, que l'exploitant n'a jamais mis en œuvre ces permis (péremption de fait) et que l'infraction initiale persiste depuis bientôt 20 ans,
- une mise en demeure a été envoyée concernant l'infraction urbanistique, son contenu stipule clairement qu'il convient d'enlever l'ensemble des véhicules entreposés ;
- au printemps 2018, l'exploitant a entamé des démarches afin d'envisager d'éventuelles demandes de régularisations, un rendez-vous a eu lieu en mai 2018 avec 2 agents du département Urbanisme et Environnement ;
- lors de ce rendez-vous, les raisons pour lesquelles le dépôt de véhicule à l'air libre est non autorisable, selon la réglementation en vigueur (RRU, RCU concernant l'aménagement de la zone de cour et jardin), ont été évoquées ; Il a été précisé que toute demande de régularisation nécessitait de proposer un parking couvert du même type que celui autorisé en 2009 ;
- à ce jour, la présente demande de permis d'urbanisme demande de régulariser des emplacements à ciel ouvert et la modification du permis d'environnement de base : 1757326 (MIC/1861044) a été refusée le 23/11/2022);
- les 2 parcelles sont donc actuellement utilisées comme zone de parcage et stockage à l'air libre de véhicules usagés (une trentaine de véhicules lors du constat du 29/01/2018) en lieu et place de zone de cour et jardin, et ce sans aucune autorisation ni en environnement ni en urbanisme ; la situation infractionnelle est persistante depuis bientôt 20 ans ;

PROJET :

12. Considérant que la création d'un parking de 42 emplacements génère un charroi important de voitures dans la rue Jules Lebrun et dans l'intérieur d'îlot susceptible de générer des nuisances dans le quartier suite aux mouvements des véhicules (files, pollution sonore et de l'air...);
13. Considérant que les nuisances sont importantes pour les habitations voisines et ne sont pas négligeables ;
14. Considérant que la demande prévoit également le passage de camions pour embarquer les voitures en fonction de leur destination et qu'aucune précision n'est apportée quant au nombre de camions prévus ;
15. Considérant toutefois que dans cette même rue Jules Lebrun, cette proposition est inacceptable étant donné les impacts néfastes de telles livraisons/enlèvements de véhicules sur la mobilité et la sécurité au sein du quartier ;
16. Considérant que le projet ne rencontre pas les exigences de la prescription 0.6 du PRAS, en ce qu'il n'améliore pas les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
17. Considérant que pour la même raison, la demande est en contradiction avec le RRU, Titre I, chap. 4, art. 12 – aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral : « l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » ;
18. Considérant que la demande est également en contradiction avec le RCU, Titre I, Chap. 6, art. 39, § 1 – aménagement de la zone de cours et jardins : « Dans les zones de cours et jardins, rien ne peut être établi ni déposé qui nuise à l'aspect de ces zones (tels que dépôts, etc.) » ;
19. Considérant que ce projet pérennise la situation infractionnelle en place et hypothèque toute construction sur le site côté rue Jules Lebrun ;

ENVIRONNEMENT :

20. Considérant que la demande porte sur le stockage de véhicules usagés en intérieur d'îlot ; que ceci concerne dès lors la rubrique 151 des installations classées ;
21. Considérant que l'exploitation est directement liée à l'activité de l'exploitation située sur la parcelle voisine et que la notion d'Unité Technique et Géographique (UTG) s'applique pleinement ;
22. Considérant que les véhicules sont stationnés sur un espace en pleine terre sans revêtement imperméable ;
23. Considérant que les 2 parcelles étant reprises en catégorie 0+2 et 0+3 à l'inventaire de l'état du sol (potentiellement polluée et partiellement polluée sans risque), la continuité de cette activité est donc susceptible d'aggraver une pollution déjà présente, mais heureusement limitée, ce qui n'est pas acceptable ;
24. Considérant qu'aucun permis d'environnement ne couvre l'exploitation de ce dépôt de véhicules et que les tentatives de régularisation via permis extensifs ont été refusées par Bruxelles Environnement ;

AVIS DEFAVORABLE unanimeAbstention(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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant 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,*