

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 329

**OBJET :**

Sur une parcelle composée de bâtiments arrières affectés à une activité productive et un commerce (car-wash) et de 15 emplacements de parking à ciel ouvert, mettre en conformité la suppression de la toiture et du car-wash, l'aménagement de 24 emplacements de parking à ciel ouvert supplémentaires (total 39 places) et la construction d'un carport, changer l'affectation de l'activité productive en équipement d'intérêt collectif (champignonnière citoyenne – 88m<sup>2</sup>) et entreposage (467m<sup>2</sup>)

**SITUATION :** AU PRAS :

Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 09/06/2023 au 23/06/2023

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

Monsieur Cédric Vekeman, inspecteur au service Urbanisme et Environnement assiste.

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- il est prévu une terrasse commune, un potager collectif et un compost de quartier. Le passage du voisinage vers ces infrastructures, susceptible d'être récurrent, ne ferait qu'augmenter les allers et venues sur le complexe déjà fortement fréquenté par des personnes louant des emplacements et des box/dépôts ;
  - de plus, la venue d'un poulailler ne ferait qu'accentuer ce chambardement ;
  - pour la végétalisation du mur mitoyen, de quel mur mitoyen s'agit-il ? La toiture verte de la voisine est déjà envahie par la végétation provenant de la parcelle attenante, venant boucher les avaloirs qui s'y trouvent ;
  - où seront plantés les 3 arbres à haute-tige?
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée de bâtiments arrière affectés à une activité productive et un commerce (car-wash) et de 15 emplacements de parking à ciel ouvert :
    - mettre en conformité :
      - la suppression de la toiture et de l'activité « car-wash »,
      - l'aménagement de 24 emplacements de parking à ciel ouvert supplémentaires (total 39 places),
      - la construction d'un car-port (le long du mur mitoyen de droite) en dérogation à l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur des constructions mitoyennes),
    - changer l'affectation de l'activité productive en équipement d'intérêt collectif (champignonnière citoyenne – 88m<sup>2</sup>) et entreposage (467m<sup>2</sup>) ;

**PRÉAMBULE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1938 visant à « construire un hangar et 7 garages » ;
3. Vu le permis d'environnement de 1954 pour « un garage 65 voitures et camions et un atelier de réparations » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 10 octobre 2000 visant à « démolir un immeuble comportant des locaux d'archives au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, démolir un auvent, étendre le parking existant (15 emplacements au total) et diminuer la hauteur du mur mitoyen (vers n°29 place Dailly) » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 25 février 2014 visant à « changer l'affectation d'un atelier situé en intérieur d'ilot en commerce (car-wash) » ;

6. Considérant qu'un incendie a démolé les toitures des bâtiments arrière en novembre 2015 (bâtiment de droite) et 2019 (bâtiment de gauche) ; que la toiture du bâtiment de gauche (activité productive) a été reconstruite à l'identique, mais que la toiture du bâtiment de droite (car-wash) et son activité n'ont jamais été remises en place ;
7. Vu le permis d'environnement du 8 novembre 2016, délivré pour 5 ans, visant à exploiter un parking à l'air libre de 15 emplacements ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme à durée limitée (5 ans) du 13 juillet 2021 visant à « changer l'utilisation d'un arrière-bâtiment de car-wash en parking à ciel ouvert » ; que ce permis a été refusé pour non-modification des plans selon les conditions d'accord du permis (à savoir : apporter une solution de végétalisation sur la structure du hangar) ;
9. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite en date du 30 décembre 2022 et visant à exploiter un parking de 39 emplacements ;
10. Vu l'avis du SIAMU du 29 mai 2023, favorable, moyennement le strict respect de certaines conditions ;

#### AFFECTATION :

##### Parking :

11. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la suppression de la toiture du hangar de droite et l'installation d'un parking non couvert de 16 places sous l'emprise de l'ancien bâtiment ;
12. Considérant que devant l'ancien hangar, 8 places supplémentaires sont aménagées (dont 2 sous car-port) portant à 39 le nombre total d'emplacements à ciel ouvert au lieu des 15 autorisées ;
13. Considérant qu'un espace couvert est dédié aux parkings de 11 vélos, qu'il convient de dessiner les 11 emplacements sur les plans ; que les systèmes de fixation vélos ne sont pas mentionnés et qu'il y a lieu de les préciser ;
14. Considérant que ce changement d'utilisation en parking génère des nuisances sonores (véhicules supplémentaires circulant potentiellement à toutes heures du jour ou de la nuit) dans l'intérieur d'îlot, mais qu'il existe déjà du parking à l'air libre (licite) sur la parcelle ;
15. Considérant cependant qu'il n'y a pas lieu d'exacerber cette situation et qu'afin de respecter la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qui concerne l'amélioration des qualités végétales, paysagères et esthétiques en intérieur d'îlot, qu'il convient d'apporter une solution de végétalisation pour ce projet de parking (toiture plate semi-intensive ou intensive pour limiter les nouvelles nuisances, suppression des emplacements supplémentaires dans la cour (8) et améliorer les qualités végétales de la cour) ;
16. Considérant par conséquent que la création d'un parking couvert (486m<sup>2</sup>) génèrerait de nouvelles superficies commerciale dépassant le seuil de 200 m<sup>2</sup> et que conformément à la prescription 3.3 du PRAS, la demande modifiée devra être soumise à une nouvelle MPP ;
17. Considérant que le projet induit une circulation de véhicules dans l'intérieur d'îlot et qu'il y aurait donc lieu d'améliorer les conditions et le contrôle des accès à cet intérieur d'îlot ;

##### Entreposage :

18. Considérant que les 188m<sup>2</sup> d'entreposage destinés à l'agrandissement du stock du « commerce » adjacent situé au n°321 de la chaussée de Louvain sont à considérer comme accessoire de cette activité ;
19. Considérant cependant que l'affectation « commerciale » du n°321 n'est pas licite, que l'affectation reconnue est une « activité productive artisanale » ; qu'un permis devra donc être introduit pour régulariser l'affectation commerciale (grand commerce spécialisé : meubles) et son stock accessoire éventuel, dans le respect des prescriptions du PRAS ;
20. Considérant dès lors que l'entreposage de 188m<sup>2</sup>, accessoire au n°321, doit être considéré comme une « activité productive artisanale » dans la présente demande et que tout changement d'affectation du n°321 nécessitera l'obtention d'un permis d'urbanisme reprenant la totalité du projet étendu du n°321 au n°329 ;
21. Considérant que l'affectation « activité productive » est compatible avec la zone (mixte) ; que la superficie plancher ne peut pas dépasser par projet et par immeuble 500 m<sup>2</sup> (ou 1500 m<sup>2</sup> moyennant le respect des prescriptions 3.2 du PRAS) ;
22. Considérant enfin que l'activité située au n°321 possède déjà un accès via le n°329, que l'agrandissement de ses stocks sur le terrain adjacent est donc pertinent et n'engendre aucune nuisance supplémentaire ;
23. Considérant que pour les autres affectations de « dépôts » proposées sur cette parcelle, mais qui ne sont pas liées à des activités présentes sur le site, ces superficies sont à considérer comme de l'entreposage ;

24. Considérant que l'affectation « entreposage » (stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non) n'est pas autorisée en zone mixte ;

Équipement d'intérêt collectif :

25. Considérant qu'une champignonnière de 88m<sup>2</sup> prend place dans l'une des caves du bâtiment de gauche (maintenu) ; qu'elle est destinée à une association de citoyen du quartier ;

26. Considérant que cette champignonnière s'accompagne d'un potager collectif et en pleine terre d'une superficie de +/- 400 m<sup>2</sup> ; qu'en ce sens ce projet améliore les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;

CAR-PORT :

27. Considérant que cette toiture couvre 2 emplacements de parking extérieur ; que cette construction légère en dérogation avec la réglementation (profondeur de la construction) n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'îlot et n'apporte rien au projet; qu'il n'y a donc pas lieu d'accorder la dérogation ;

SOL et EAU :

28. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que la parcelle est polluée en cours d'étude ou de traitement ;

29. Considérant que l'étude de risque indique qu'il n'y a pas de risque de dissémination même en situation standard ; qu'il y a cependant lieu de respecter la législation sol pollué ; que rien ne s'oppose à infiltrer les eaux et créer de la pleine terre sur cette parcelle ;

30. Considérant qu'une série de citernes de récupération des eaux de pluies sont reprises dans la demande ; qu'il convient de prévoir l'infiltration des trop-pleins de celles-ci et de développer le projet en visant une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en faisant appel au facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;

31. Considérant qu'il convient également de motiver le dimensionnement et les usages des dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales (citernes, dispositifs d'infiltration, ...);

**AVIS FAVORABLE** unanime **À CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- réaliser une toiture plate à minima semi intensive à l'emplacement de l'ancienne toiture du car-wash réaffecté en parking (486 m<sup>2</sup>) ;
- supprimer les 8 nouveaux emplacements dans la cour (maintenir uniquement les 15 emplacements autorisés) et les remplacer par une zone de pleine terre et plantée ;
- dessiner les emplacements vélos et le système de fixation proposé en adéquation avec le Vademecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ;
- améliorer les conditions et le contrôle des accès à cet intérieur d'îlot ;
- supprimer le car-port ;
- proposer une autre affectation pour les entrepôts (dépôts), compatible avec la zone ;
- prévoir l'infiltration des trop-pleins des citernes de récupération des eaux intégrée à la parcelle en prenant contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;
- motiver le dimensionnement et l'usage de chaque dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 29 mai 2023.

*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,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Bernard DUBOIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*