

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de Jérusalem 40 - 42**OBJET :** sur deux parcelles comprenant des bâtiments affectés au commerce (y compris un parking extérieur de 19 places), démolir une partie du bâtiment situé au n° 40-42 ainsi que le mur mitoyen afin d'étendre le parking et y aménager 14 emplacements vélos supplémentaires, placer un escalier extérieur et modifier le portail à rue**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/08/2023 au 08/09/2023**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant des bâtiments affectés au commerce (y compris un parking extérieur de 19 places) :
 - démolir une partie du bâtiment situé au n° 40-42 ainsi que le mur mitoyen avec le n°36-38 afin d'étendre le parking et y aménager 14 emplacements vélos supplémentaires,
 - placer un escalier extérieur en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
 - modifier la façade avant et le portail à rue ;

PREAMBULE

- 2) Vu l'autorisation de 1909 visant à « construire une étable » ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtisse du 10 septembre 1909 visant à « apporter des transformations à l'étable » ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtisse du 5 avril 1910 visant à « effectuer des transformations » ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir du 16 septembre 1913 visant à « agrandir la cuisine et surélever d'un étage la salle à manger » ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 avril 1923 visant à « construire un atelier » ;
- 7) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 mai 1924 visant intitulé « un bâtiment annexe » ;
- 8) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1929 intitulé « hangar » ;
- 9) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1945 visant à « transformer l'immeuble » ;
- 10) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 janvier 1946 visant à « modifier l'intérieur et l'extérieur » ;
- 11) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 mars 1946 visant à « construire un réfectoire et cuisine (rectifications) » ;
- 12) Vu le refus de permis du 28 mars 1995 confirmé en recours le 23 octobre 1995 par le Collège d'urbanisme visant à « établir 1488m² de locaux de culte aux rez-de-chaussée et étage de l'immeuble » ;
- 13) Vu le permis d'urbanisme du 19 février 1998 (délivré sous condition en recours) visant à « établir des ateliers avec dépôt, une salle polyvalente et des bureaux » ;
- 14) Vu le permis d'environnement (CL 2) du 28 décembre 2012 visant à « exploiter un parking à l'air libre (20 emplacements) et des d'installations frigorifiques » ;
- 15) Vu le permis d'urbanisme du 30 septembre 2014 visant à « changer l'affectation d'une partie de l'arrière bâtiment (2e étage) d'équipement d'intérêt collectif (Eglise) en commerce (salle polyvalente) » ;
- 16) Vu le permis d'environnement (CL 2) du 21 octobre 2014 visant à « exploiter une salle polyvalente (salle de fêtes de 410 m²) et une pompe à chaleur » ;
- 17) Vu le permis d'urbanisme du 26 février 2019 visant à « sur deux parcelles comprenant des bâtiments affectés au commerce, régulariser la couverture légère et les modifications apportées à la façade avant des numéros 40-42 » ;

- 18) Vu l'avertissement du 27 janvier 2020 portant sur : l'ajout de volume en toiture des bâtiments 38 et 40 par le placement de 8 moteurs extracteurs en toiture, 7 sur le n°38 et 1 sur le n°40 ;
- 19) Considérant que la présente demande ne porte pas sur ces éléments infractionnels et qu'il y a lieu, le cas échéant d'introduire une demande distincte dans le cas où ils sont maintenus ;

DEMOLITION/AFFECTATIONS

- 20) Considérant que la partie du bâtiment démolie comporte une superficie au sol de +/- 75 m² et que cette surface ainsi que la zone de « quai de déchargement » en amont sont mises au profit de l'agrandissement de la zone de parking en plein air ;
- 21) Considérant que la partie du volume maintenu (R+1) est affecté au stock et bureau accessoire au commerce existant ;
- 22) Considérant qu'un nouvel escalier extérieur (structure légère, métallique) est placé sur le flanc gauche du bâtiment maintenu et mène au bureau du 1^{er} étage ; que ce nouveau volume déroge à la réglementation en vigueur ; qu'il encombre l'entrée vers le bâtiment arrière et qu'une circulation verticale, donnant accès au bureau existe déjà à l'intérieur du bâtiment ;
- 23) Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de construire ce nouvel escalier ;
- 24) Considérant que le nombre de places de parking automobile est inchangé (19) mais que la zone de manœuvre centrale est agrandie ; que cela permet la création d'une zone de livraison plus confortable à proximité de l'entrée du commerce, ainsi que l'aménagement d'une place de parking PMR supplémentaire (2 emplacements projetés au lieu de 1) comprise dans les 19 emplacements ;
- 25) Considérant que le réaménagement du parking constitue une opportunité d'y placer des bornes de recharges pour véhicules électriques ;
- 26) Considérant que le demandeur nous informe en séance l'existence de bornes de recharges électriques ;
- 27) Considérant qu'une zone de parking vélos (14 pl.) est également aménagée à proximité de l'entrée ;
- 28) Considérant cependant que cette zone est peu praticable et qu'il convient de la réorganiser afin d'assurer un usage aisé pour les cyclistes ; qu'une allée d'accès de 1,8 mètres de large minimum doit être prévue pour permettre la manœuvre, afin d'assurer le confort des usagers ;
- 29) Considérant également qu'un cheminement sécurisé pour les vélos doit être prévu, via un marquage au sol ;
- 30) Considérant que le stockage de marchandise sur le parking n'est pas autorisé et que les modalités et horaires de chargements et déchargements de marchandises doivent respecter les horaires et modalités reprises dans le permis d'environnement ;
- 31) Considérant enfin, que conformément au permis du 30 septembre 2014, le parking présent sur le site devra être partagé en journée avec le magasin et réservé en soirée pour la salle polyvalente ;

SOL / PERMEABILISATION/ GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 32) Considérant que le réaménagement du parking est accompagné par une perméabilisation partielle de la zone concernée par la demande ;
- 33) Considérant en effet, que les nouveaux emplacements de parking sont réalisés avec des pavés drainants qui permettent l'infiltration des eaux de pluie ;
- 34) Considérant que 2 zones plantées sont également aménagées le long des limites mitoyennes ;
- 35) Considérant que la parcelle est située en catégorie de sol 0+3 ; ce qui signifie qu'elle est polluée mais en cours d'étude ;
- 36) Considérant qu'une reconnaissance d'état du sol (RES) a été effectuée en mars 2023 et qu'elle préconise des restrictions d'usage (au niveau des zones de « remblais ») et la nécessité de réaliser une étude de la gestion des risques ;
- 37) Considérant que ces investigations pourraient avoir un impact sur la mise en œuvre du projet ;
- 38) Considérant que le projet prévoit l'installation de 2 nouvelles citernes de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 2x 5.000 litres dont l'eau sera utilisée pour l'entretien, l'arrosage et les sanitaires de l'ensemble des bâtiments du 36-38 et 40-42 ;

FACADE ET PORTAIL

- 39) Considérant qu'une nouvelle façade avant est créée pour le volume maintenu, suite à la démolition partielle du bâtiment ; que celle-ci se compose de briques de parement du même ton que les constructions voisines (beige) ;
- 40) Considérant que les nouveau châssis, situés au 1er étage sont métallique, de couleur bordeaux ; que cette couleur nuit à l'homogénéité de l'ensemble et qu'il y a lieu de proposer une couleur plus neutre (brun) ;

41) Considérant que le portail à rue est modifié offrant une entrée unique sur le parking en plein air étendu aux deux parcelles ; qu'il reste semblable aux 2 portails existants (métalliques gris foncés) et d'une hauteur d'1,70 m ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

42) Considérant que le permis d'environnement (de classe 2) couvrant l'exploitation du commerce doit faire l'objet d'une modification de la part du demandeur (article 7.bis) ; que cette modification devra porter sur le réaménagement du parking et la mise à jour des installations frigorifiques et de leur implantation ;

43) Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;

CONCLUSION

44) Considérant que le projet améliore les qualités de l'ilot par la dédensification d'une partie du bâti et la perméabilisation de 135 m² du revêtement de la zone de cour ; qu'il peut donc être accordé moyennant quelques modifications reprises dans l'analyse ;

45) Considérant que les travaux projetés ne peuvent être entrepris avant la validation de la modification du permis d'environnement de CL2 couvrant l'exploitation ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le nouvel escalier extérieur sur le flanc gauche du bâtiment transformé,
- ajuster la zone de parking pour les vélos afin de la rendre praticable pour les usagers (allée d'accès de 1,80 mètres minimum : se référer au vademecum du Bruxelles-Mobilité),
- prévoir un cheminement sécurisé pour les vélos via un marquage au sol et le faire figurer sur les plans,
- reprendre dans la demande les bornes de recharges pour véhicules électriques (obligation à partir de 2025),
- placer des châssis de ton brun pour de la nouvelle façade (en cohérence avec le bâtiment arrière),
- respecter les restrictions d'usages décrites dans la reconnaissance de l'état du sol du 31 mars 2023 (soit fournir un courrier de Bruxelles-Environnement (facilitateur sol) validant une étude de risque sur le projet, soit fournir un courrier de Bruxelles-Environnement indiquant qu'il n'y a pas lieu d'actualiser l'étude de risque dans le cadre du projet).

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,*

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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*