

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/06/2021 -REEXAMEN****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Josse Impens 50-52
<b>OBJET :</b>	Sur une parcelle avec un bâtiment à rue (4 logements) en un arrière-bâtiment (commerce de gros), changer l'affectation de l'arrière-bâtiment en équipement d'intérêt collectif de type culturel et mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 04/05/2021 au 18/05/2021
<b>REACTIONS :</b>	48 (dont une pétition comportant 84 signatures)

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

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

- Pour les un.e.s :
  - ce projet participe à l'intérêt général, et ce dans un quartier qui n'est pas uniquement résidentiel et qui devrait offrir bien plus d'initiatives culturelles/d'opportunités d'apprentissage et de distraction ;
- Pour les autres :
  - le projet est intéressant mais, de par sa nature et le grand nombre de personnes qu'il vise, il n'a pas sa place à un tel endroit,
  - la présentation du projet est très flatteuse mais, dans les faits, ses responsables ne pourront pas maîtriser tous les éléments générateurs de nuisances,
  - la plupart des habitants ont choisi ce quartier pour sa tranquillité et la dernière occupation en date ne générerait pas de nuisances particulières/garantissait des week-ends particulièrement calmes. Avec un tel projet, les riverains devront garder en permanence fenêtres et portes fermées, avec les problèmes de jouissance et d'aération naturelle qui en découleront,
  - l'intérieur d'îlot concerné par le projet, en plus d'être constitué d'une soixantaine d'habitations dont la plupart ont leurs chambres orientées vers l'arrière, constitue déjà actuellement une véritable caisse de résonance,
  - la pollution sonore impactera tant l'humain que la biodiversité et les écosystèmes, et ce d'autant plus que les plages d'activité s'étendront en soirée (22h) et le week-end,
  - les activités prévues, qui ne correspondent en réalité pas à l'affectation « équipement d'intérêt collectif de type culturel », doivent également être soumises à l'obtention d'un permis d'environnement,
  - le dossier soumis à enquête publique contient une erreur fondamentale, en ce qu'il est relatif à un bâtiment sis rue Josse Impens n° 50 et non 52. Ce bâtiment est à front de rue et non en intérieur d'îlot, ce qui débouche sur une information au public ne correspondant pas à la réalité. Ce faisant, l'enquête publique doit être recommencée ab initio avec un dossier purgé de cette erreur,
  - ce projet étant situé en intérieur d'îlot, il ne peut, conformément au PRAS, mener à une rentabilisation de l'espace au détriment d'un cadre de vie aéré et végétalisé,
  - en matière de nuisances sonores, le dossier ne contient aucun document particulier et concret ni aucune analyse précise des caractéristiques propres du bâtiment et de celles de son environnement. L'absence de note acoustique rend la demande de permis lacunaire et empêche l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause,
  - lors d'une réunion de quartier, les demandeurs ont fait part de leur intention de réaliser eux-mêmes la majorité des travaux, avec des matériaux de récupération, précision totalement absente du dossier soumis à enquête publique,

- il y a lieu de s'interroger sur l'efficacité de l'isolation acoustique prévue au vu du budget, qui semble largement insuffisant, et sachant que celle-ci ne concernent que les boxes intérieurs/studios et non l'enveloppe du bâtiment,
  - le dossier est muet sur la question des nuisances vibratoires, intrinsèquement liées au type d'activité projetées, ce qui constitue une lacune importante,
  - les informations sont contradictoires en ce qui concerne la fréquentation des lieux, ce qui ne permet pas d'appréhender correctement les nuisances (sonores, visuelles... ) qui en découleront,
  - le fait qu'il soit prévu que la porte de garage de l'immeuble situé au n° 50 reste ouverte en permanence pose d'importantes questions pour la sécurité des jardins/logements avoisinants, ce problème étant renforcé par la position de la grille prévue dans le passage, à savoir en aval de l'accès latéral menant aux caves et hall de l'immeuble à front de rue,
  - sur le plan du droit civil, le permis serait irréalisable en ce qu'il violerait la servitude de passage dont les clauses interdisent la présence d'un débit de boissons (foyer et bar dans le projet) ou encore l'implantation d'un « établissement de nature à déprécier les propriétés voisines »,
  - l'immeuble sis avenue Général Eisenhower n° 42 comporte une arrière-maison, actuellement louée, qui jouxte immédiatement le bâtiment concerné par le projet qui, s'il se concrétise, la rendra probablement inhabitable du fait des nuisances sonores et vibratoires,
  - le fait que 70% de la superficie des lieux soient ouverts à la location pose un gros problème en matière de contrôle des activités qui se tiendront dans ce cadre et des nuisances qui en résulteront,
  - il est illusoire de penser que les rideaux acoustiques prévus devant les fenêtres et les portes du foyer resteront baissés en permanence,
  - quid des nuisances sonores émanant du système de ventilation/aération ?
  - l'unique voie d'accès au lieu ainsi que le parking, non couvert, pour une trentaine de vélos se situeront à proximité immédiate de certain(e)s habitations/jardins,
  - il y a de grosses craintes à avoir en matière de sécurité vu l'existence d'une seule voie d'évacuation possible qui, de surcroît, est probablement trop étroite pour le passage d'un camion de pompiers,
  - le nombre de visiteurs potentiel dépasse la capacité réelle de l'infrastructure ainsi que celle du quartier en termes de mobilité, ce dernier étant normalement une « zone apaisée » selon le plan Good Move,
  - Il est vain de penser, contrairement à ce qui est annoncé, que tous les usagers viendront uniquement en vélo ou en transports en commun. En conséquence, la circulation automobile augmentera alors qu'elle est déjà problématique et que cela s'inscrirait dans le sens inverse de ce que la Commune tente d'instaurer. Le stationnement dans le quartier sera également rendu plus compliqué vu que le projet ne prévoit pas d'alternative au parking en voirie,
  - si une telle affectation devait être autorisée, celle-ci devrait être extrêmement encadrée et répondre à un cahier des charges strict,
  - un changement d'affectation étant irrévocable, une vente du bien ouvrirait la porte à des nuisances encore plus importantes sans réelle possibilité d'intervenir,
  - si le permis est octroyé, les immeubles de cet îlot seront fortement dévalorisés ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (commerce de gros au rez-de-chaussée arrière et 4 logements :
    - changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière en équipement d'intérêt collectif de type culturel, en dérogation au RRU, Titre IV, art. 14 (salle de douche) ;
    - mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en dérogation au RRU, Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) et au RCU, Titre I, art. 39 (permeabilité des zones de cours et jardins);
  - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1929, visant à « construire un atelier » ;
  - 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mai 1932, visant à « bâtir une annexe » ;
  - 4) Vu l'autorisation du 9 août 1943, visant à « agrandir une partie des bureaux » ;
  - 5) Vu l'autorisation du 3 décembre 1943, visant à « construire des dépendances dans la cour » ;
  - 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 février 1951, visant à « agrandir l'arrière-bâtiment » ;
  - 7) Vu la confirmation du 2 juin 2020 attestant de l'existence d'un commerce de gros dans le bâtiment arrière ;
  - 8) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;

- 9) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 3 juin 2021 ;
- 10) Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux à réaliser sans intervention d'un architecte sur l'entièreté du bâtiment arrière ;
- 11) Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par l'arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; que cette zone est classée comme type 1 par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- 12) Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation du commerce de gros en équipement d'intérêt collectif de type culturel, occupé dans un bâtiment arrière de 569m<sup>2</sup> ;
- 13) Considérant que la demande envisage la création d'un espace de création et de pédagogie pour les arts de la scène (musique, danse, théâtre) ;
- 14) Considérant que la parcelle est située en intérieur d'îlot dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et que les activités censées s'y déployer sont sources de nuisances et de risques en termes d'acoustique, de sécurité et de mobilité et que ces domaines ne sont pas suffisamment abordés dans la demande (absence d'étude acoustique, ...) ;
- 15) Considérant que conformément à la réglementation en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- 16) Considérant que la cabine de douche prévue à disposition du public n'est pas conforme à la réglementation en vigueur car elle n'est pas adaptée aux PMR (aire de rotation inférieure à 1.5m de diamètre) ;
- 17) Considérant que la parcelle est reprise en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot du PRDD ;
- 18) Considérant que la zone de cours et jardins (avec une surface de +/- 163m<sup>2</sup>) a été complètement imperméabilisée, ce qui déroge aux règlements en vigueur en termes de superficie perméable obligatoire (2/3 pour une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup>) et ce qui nuit fortement aux qualités végétales et environnementales de l'intérieur d'îlot ;
- 19) Considérant que le projet n'améliore pas la situation végétale du site ;
- 20) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 21) Considérant que le projet prévoit l'implantation de dispositifs d'emplacement pour vélos (30) dans la zone de cours et jardins ;
- 22) Considérant que le projet estime un débit de passage de 150 personnes par jour ;
- 23) Considérant néanmoins qu'aucun profil de mobilité des usagers de l'équipement n'est rendu et donc l'impact sur la mobilité du quartier reste incertain ;
- 24) Considérant que les travaux projetés nécessitent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 relative aux chantiers) avant leur entame ;
- 25) Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est fourni dans la composition du dossier et que celui-ci doit être réalisé (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>) avant l'éventuelle exécution des travaux projetés ;
- 26) Considérant que le projet envisage également l'organisation d'évènements publics (e.g. cinéma et concert) ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 135-A) et qu'il est donc requis d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 auprès de l'administration communale pour évaluer la faisabilité du projet ;
- 27) Considérant qu'au vu de ce qui précède le projet ne répond donc pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris dans la prescription 0.6 du PRAS visant à prioritairement y développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, les qualités minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;
- 28) Considérant que l'implantation de ce type de projet dans un intérieur d'îlot en zone d'habitation à prédominance résidentielle n'est pas souhaitable ;

#### **AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*