

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Jacques Georgin, 11-13

OBJET :

démolir le dernier étage de bureaux de la concession automobile, étendre le parking en toiture sur l'emprise des bureaux démolis, construire une toiture verte couvrant le parking, transformer les façades, les abords et l'intérieur du bâtiment

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'entreprises en milieu urbain

AUTRE(S) :

ENQUETE :

du 12/11/2022 au 11/12/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à :

- démolir le dernier étage de bureaux de la concession automobile,
- étendre le parking en toiture sur l'emprise des bureaux démolis,
- construire une toiture verte couvrant une partie du parking au R+2,
- transformer les façades, les abords et l'intérieur du bâtiment,
- mettre en œuvre une toiture verte couvrant le parking sur une largeur d'environ 6 m le long de la limite de propriété mitoyenne au projet mixte en cours de chantier afin de réduire l'impact visuel, entre autres, pour les logements voisins, le projet générant un vis-à-vis sur le parking existant en toiture de la concession automobile,
- enlever l'enseigne parallèle placée sur le mur rideau du showroom rue Evenepoel et fixer une enseigne similaire de plus petite gabarit sur la nouvelle deuxième façade, placée en avant-plan et réalisée en cassettes d'aluminium thermolaqué,
- exploiter les installations classées liées à l'activité présente au sein du bâtiment ;

Historique :

2. Vu le permis de bâtir délivré le 9 juin 1981 pour "construire un bâtiment industriel (extension des bâtiments déjà existants)";
3. Vu le permis de bâtir délivré le 28 juillet 1992 pour "créer une salle d'attente au rez-de-chaussée et un volume fermé sous un auvent existant";
4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 28 mai 1996 pour "abattre 6 peupliers";
5. Vu le permis d'urbanisme délivré le 30 juillet 1996 pour "agrandir le parking extérieur existant";
6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 27 mai 1997 pour "modifier la façade arrière et réaliser des transformations intérieures";
7. Vu le permis d'urbanisme délivré le 25 novembre 1997 pour "étendre une carrosserie (création d'une nouvelle salle d'attente et d'un bureau)";
8. Vu le permis d'urbanisme délivré le 27 août 2002 et prorogé le 9 mars 2004 pour "transformer une zone d'entretien des véhicules " Quick Service " en show-room et l'ancienne entrée du show-room (rue Henri Evenepoel) en issue de secours, créer le nouvel accès par l'angle de l'avenue Jacques Georgin et de la rue Henri Evenepoel, remplacer les portes sectionnelles, le bardage et le béton architectonique par de larges baies vitrées sur tout le périmètre, implanter trois mats totems en aluminium thermolaqué d'une hauteur de 12 mètres signalant l'entrée principale, verduriser les zones hydrocarbonées se trouvant devant l'ancien " Quick Service ", transformer

un parking sur toiture au deuxième étage en extension couverte pour la préparation des véhicules et installer un nouvel auvent au-dessus de l'aire de stockage”;

9. Vu le permis d'urbanisme délivré le 22 novembre 2005 pour “démolir le bâtiment à front de rue (atelier et conciergerie), construire un showroom, transformer les façades à rue et augmenter le nombre d'emplacements de parking non couvert de 70 à 80 voitures” ;
10. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 5 juillet 2016 visant à « exploiter un atelier de réparation de véhicules comprenant un lavage manuel de véhicules, un compresseur d'air, des récipients fixes de 550 litres de gaz, un dépôt d'huiles usagées, d'installations de refroidissement, d'installations de chauffage au gaz, un dépôt de 50 véhicules neufs et 15 véhicules d'occasion et un parking à l'air libre de 30 emplacements » ;
11. Vu les renseignements urbanistiques du 22 septembre 2016 confirmant l'affectation du bien en tant qu'activité productive (avec des emplacements parking à l'air libre accessoire) ;
12. Considérant qu'il est à rappeler que le bien visé a fait l'objet d'une division parcellaire en deux parties : la concession automobile, s'étendant auparavant sur ces deux parties, est désormais réduite de moitié en termes de superficie ; le solde du terrain étant depuis affecté à un projet mixte de logements et de bureaux (chantier en cours actuellement);
13. Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) favorables conditionnels des 27 octobre 2021 (réf. : T.1981.1778/19/GG/dd) et 8 décembre 2022 (réf. : CI.1981.1778/20) ;

Description générale du projet et des installations classées :

14. Considérant que les surfaces planchers du commerce passent de 2256,86 m² à 1559,14 m² ; que les surfaces plancher de l'activité productive (atelier auto) passent de 423,29 m² à 732,44 m² ;
15. Considérant que les actes et travaux sont conformes aux prescriptions de la zone d'entreprise en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
16. Considérant que la demande vise à réaliser des actes et travaux structurels engendrant une rénovation lourde du bâtiment existant ;
17. Considérant qu'au niveau -1, des murs sont démolis ; que la zone de vestiaire et réfectoire est réorganisée ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, plusieurs escaliers et rampes sont démolis ; que les bacs à plantes avenue Georgin sont enlevés ; qu'au niveau R+1, la zone de bureaux est réorganisée, des cloisons sont démolies, une partie du vide sur l'étage inférieur est reconverti en bureau grâce à la réalisation d'un nouveau plancher ; que ces travaux améliorent le confort des travailleurs et les accès du bâtiment ;
18. Considérant que la demande vise à démolir le dernier étage (R+2) de bureaux du bâtiment situé côté rue Evenepoel et de transformer cet espace en 19 emplacements couverts supplémentaires ;
19. Considérant que la toiture du R+2 continue à se développer le long du mitoyen sous forme d'un bandeau continu favorisant la continuité de la lecture de la façade depuis la voie publique et depuis l'intérieur d'îlot ;
20. Considérant que, pour minimiser la vue depuis la rue sur ces voitures, un mur végétal est réalisé sur tout le linéaire de nouvelle toiture ; que cela améliore l'esthétique du bâtiment en masquant la vue des voitures et en améliorant la présence de verdure ;
21. Considérant que la demande vise également à démolir les excroissances des noyaux de circulation en béton en forme de pointe recouvertes d'une tôle peinte en lattage ; que cette intervention, avec le nouvel aménagement des façades, améliore considérablement l'esthétique du bâtiment ;
22. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions 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, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
23. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation et démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale avant leur entame ;
24. Considérant que le projet porte sur l'exploitation d'installations nouvelles et existantes comprenant :
 - un atelier d'entretien pour véhicules automobiles de 12.5 kW (rubrique 13-A),
 - des installations de combustion de 2 X 397 kW (rubrique 40-A),
 - un dépôt de déchets dangereux d'1 m² (rubrique 45-1A),
 - un dépôt de déchet dangereux liquides de 5607.5 litres (rubrique 45-3B),

- un parking de 97 emplacements (rubrique 68-B),
 - une salle d'exposition pour 26 véhicules neufs (rubrique 150-B),
 - un dépôt de 200 litres de liquides inflammables (rubrique 88-2A),
 - un dépôt de 3200 litres de liquides inflammables (rubrique 88-4A),
 - un transformateur statique de 630 kVA (rubrique 148-A),
 - des bassins d'orage pour un volume global de 105 m³ (rubrique 179) ;
25. Considérant que la demande ne porte pas sur les rubriques 71-A et 72-A relatives aux compresseurs et nourrices associées alors que l'exploitation actuelle comporte ces installations ; que, dans le cadre de ce type d'activité, ces installations sont fréquemment rencontrées ; qu'il y a donc lieu de vérifier si celles-ci ne devraient pas être ajoutées à la demande et les attestations de contrôles afférentes à ces installations fournies ;
26. Considérant que les installations de réfrigération présentent sur le site seront démantelées ; que la rubrique 132 n'est donc plus d'actualité mais que des attestations de reprise des fluides frigorigènes de celles-ci devront néanmoins être fournies ;

Mobilité :

27. Considérant que le nombre d'employés présents sur le site est estimé à une vingtaine ;
28. Considérant que le nombre d'emplacements couverts suivant le cadre VIII de l'annexe 1 passent de 6 à 30 emplacements, ceci principalement grâce à la toiture développée au R+2 ;
29. Considérant que le nombre d'emplacements découverts passent de 46 à 78 (51 en toiture et 27 au rez-de-chaussée) ;
30. Considérant que les 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) sont supprimés suivant l'annexe 1 ; que toutefois, en plans, ils sont conservés ; qu'il y a lieu de les conserver et de modifier les documents contenant des erreurs en ce sens ;
31. Considérant que s'ajoutent à ces 78 emplacements non-couverts 19 emplacements couverts présents en toiture ;
32. Considérant que le showroom automobile comporte 26 emplacements ;
33. Considérant que le stationnement sur la parcelle augmente de 52 à 108 emplacements selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme et le rapport d'incidences mais que les plans et la demande de permis d'environnement renseignent un total de 123 emplacements (demande de PU à adapter) ;
34. Considérant qu'il s'agit d'une concession automobile avec une activité productive de réparation de véhicules ainsi que d'un commerce de pièces détachées automobiles ; qu'il est donc logique d'y développer des emplacements de stationnement pour l'activité ; que, de plus, l'augmentation se fait essentiellement en toiture ;
35. Considérant qu'une partie des emplacements sont destinés aux clients visitant le showroom et aux travailleurs présents sur le site ; que ceux-ci seront donc utilisés uniquement durant le fonctionnement de la concession, soit de 8h00 à 18h30, tous les jours de la semaine ;
36. Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une mutualisation d'une partie de ces emplacements avec les riverains du site, en dehors de ces horaires de fonctionnement ;
37. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un nombre adapté de bornes de recharge électrique pour véhicules en se basant sur le prorata d'emplacements prévus dans le projet et les ratios requis suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;
38. Considérant que le projet ne prévoit aucun stationnement vélo alors qu'il y aurait lieu de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les employés et visiteurs du site, et ce en aménageant un nombre adapté d'emplacements de stationnement pour vélos couverts, d'accès aisé, équipés d'attaches adéquates et de bornes de recharges électriques ;
39. Considérant que le projet ne nécessitera plus de stockage de véhicules en attente de livraison et que la présence de grands camions de transport de véhicules en voirie aux abords du site ne sera donc plus d'actualité ; que la situation en termes d'impacts liés aux chargements et déchargements est donc améliorée ;
40. Considérant que l'accès aux véhicules prioritaires et d'enlèvement des déchets se fera *in situ* via l'accès existant en façade latérale gauche de la concession ;

Faune, flore et aspects paysagers :

41. Considérant que le peu de verdure en pleine terre en intérieur d'îlot est supprimé en vue d'une imperméabilisation totale de la parcelle suite au réaménagement des espaces de parcage extérieurs ; que, toutefois, ces espaces engazonnés n'étaient pas qualitatifs et étaient la résultante du paysage asphalté ; que les

efforts entrepris pour retravailler l'esthétique des abords à rue compensent la suppression des interstices végétalisés sur l'intérieur de la parcelle ;

42. Considérant que la demande vise à remodeler le site composé de différents volumes accolés entre eux ;
43. Considérant que les matériaux projetés sont dans des couleurs et des teintes grises et s'accordent bien entre eux ;
44. Considérant que les modifications de volumes améliorent l'aspect paysager du bâtiment ;
45. Considérant que la toiture verdurisée prévue, couvrant 633 m² du bâtiment, améliore le biotope naturel local et l'aspect esthétique de cette 4^{ème} façade mais que la note de calcul renseigne une toiture extensive tandis que les plans renseignent une toiture semi-extensive et qu'il y a lieu de corriger cette incohérence ;
46. Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser la mise en place de toitures verdurisées semi-intensives là où cela est possible car leurs avantages écosystémiques sont plus importants que dans le cas de toitures verdurisées extensives ;
47. Considérant que le projet comporte toujours 450 m² de toitures non-verdurisées, ce qui n'est pas optimal et qu'aucune note de stabilité ne permet de démontrer une quelconque impossibilité technique ;

Modifications esthétiques :

48. Considérant que la demande vise à modifier esthétiquement les façades visibles depuis l'espace public, en remplaçant les châssis et en mettant en œuvre un bardage métallique isolé ;
49. Considérant que cela améliore l'esthétique des bâtiments et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Enseignes :

50. Considérant que l'enseigne "Ford" existante rue Evenepoel est enlevée et remplacée par une enseigne similaire de plus petit gabarit sur la nouvelle deuxième façade placée en avant-plan ;
51. Considérant que cette enseigne déroge à l'article 3 du titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en ce qu'elle a une hauteur de 1,05 m, soit plus des 0,75 m prescrits ;
52. Considérant toutefois que l'enseigne reste discrète et qu'elle n'est pas trop grande par rapport au gabarit du bâtiment ; que la dérogation est justifiée ;
53. Considérant que, s'agissant d'un « permis enseigne » à durée limitée, une nouvelle demande devra être réintroduite 9 ans plus tard afin de pouvoir continuer à l'afficher et l'exploiter ;

Gestion de l'eau pluviale sur la parcelle et sol :

54. Vu la reconnaissance d'état du sol introduite auprès de Bruxelles Environnement en juin 2021 ;
55. Considérant que la parcelle est reprise en catégories 0 (parcelle potentiellement polluée) et 3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ;
56. Considérant que des bassins d'orage pour un total de 105 m³ (7 X 15 m³) et des citernes de récupération pour un total de 20 m³ (2 x 10 m³) sont installés ;
57. Considérant que le projet a un taux d'imperméabilisation identique à la situation existante ;
58. Considérant que le projet propose une infiltration très limitée au motif d'un coût important ;
59. Considérant que, en ce qui concerne la pollution du sol, le seul dépassement de norme d'intervention sur cette parcelle est le benzo(a)pyrène (11 mg/kg.ms) et qu'il est présent dans les remblais uniquement dans la zone d'abord 4 ;
60. Considérant que la valeur acceptable pour le lessivage est de 29 mg/kg.ms maximum, selon le Code des bonnes pratiques pour les études de risque ;
61. Considérant que, dans la présente pollution, la valeur est en-dessous de ce seuil et que, par conséquent, il est acceptable d'infiltrer également sur cet abord ;
62. Considérant que les parkings extérieurs sur sol asphalté, de même que leur accès, pourraient être réalisés sur dalle drainante engazonnée- ;
63. Considérant qu'il est nécessaire de revoir le projet de façon à mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) tendant vers le zéro-rejet, en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;

Déchets :

64. Considérant que l'exploitation comporte des déchets dangereux et que l'exploitant a démontré que leurs modalités de stockage (bac de rétention adapté) et de collecte, par un collecteur agréé (attestations), sont respectées ;

65. Considérant que le placement d'un séparateur d'hydrocarbure est prévu en zone latérale gauche pour la reprise des eaux de l'atelier mécanique avant rejet ;

Energie et sécurité :

66. Considérant que le projet prévoit le remplacement partiel des installations techniques du bâtiment ;

67. Considérant que le demandeur a introduit une demande de dérogation à l'obligation de réaliser un audit énergétique dans le cadre de sa demande de permis d'environnement ;

68. Considérant que l'exploitant a fourni des attestations de contrôle périodique des chaudières ;

69. Considérant que la gaine d'extraction des fumées de la chaufferie au rez-de-chaussée débouche dans le talus à l'angle formé par le showroom avant et le bâtiment à front de la rue Henri Evenepoel ;

70. Considérant que des rapports de contrôle des installations électriques font état de non-conformités et qu'il y a lieu d'y répondre afin de garantir la sécurité au sein de l'exploitation ;

71. Considérant que l'exploitant dispose, pour l'un de ses employés, d'un certificat de formation relative à l'entretien du matériel d'air conditionné ;

72. Considérant que des plans de sécurité localisant les moyens de lutte contre le feu sont intégrés à la demande ;

73. Considérant que l'exploitation comporte une série de produits dangereux suivant l'inventaire fourni et qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur concernant les conditions à respecter concernant leur stockage.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réaliser les parkings extérieurs et leur accès en dalle drainante engazonnée et supprimer les emplacements de parking prévus dans les zones de recul ;
- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) tendant vers le zéro-rejet, en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou vers les zones végétales du projet. Modifier les plans et la note explicative en conséquence ;
- proposer du stationnement vélo couvert et aménagé qualitativement à l'attention des employés et des clients ;
- corriger dans la demande de permis d'urbanisme (formulaire de demande) le nombre d'emplacements de stationnement compris dans la demande y compris les deux emplacements pour PMR et faire concorder ce nombre avec les plans de la demande;
- préciser sur les plans et en coupe et dans la demande de permis les types de toiture végétalisée prévus ;
- préciser les modalités de mutualisation, avec les riverains, d'une partie des emplacements de parking présents sur le site en dehors des horaires de fonctionnement ;
- mettre en place des bornes de recharge pour véhicules électriques et les reprendre sur les plans ;
- fournir des attestations de reprise et d'élimination des fluides frigorigènes présents dans les installations frigorifiques à supprimer.

Abstention(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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine Culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*