

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/05/2009

Sont présents : Mesdames et Messieurs Cécile JODOGNE, Présidente, Véronique Henry, Virginie Despeer, Michèle Kreutz, Isabelle Seghin et Frédéric Defraigne, membres, Michel Weynants, secrétaire et Marie-Claire Heirman, secrétaire adjointe ;

Assiste(nt) : Mme A. Lebon et M. M. Vandebrouck ;

La Commission entend : M. Bykan pour RENAULT RETAIL GROUP BELGIUM, demandeur, M. VAN EETVELDE, architecte ; MM. Spaepen (57 rue Evenepoel), Collin (56 rue Evenepoel), Tulkens (conseil), De Niet L. (51 rue Evenepoel), De Niet C. (34 rue Evenepoel), Kuyken (Inter Environnement), Tock (58 rue Evenepoel), Vandersleyen (59 rue Evenepoel), Van Goethen '35 rue Evenepoel) ; Mmes Collin (56 rue Evenepoel), Urbain (36 rue Evenepoel), Dehouck (51 rue Evenepoel), Mawet (53 rue Evenepoel), Putteman (62 rue Evenepoel) et Van Maldere (58 rue Evenepoel).

La Commission émet l'avis suivant à l'unanimité et à huis clos :

- 1) Vu qu'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement a été introduite le 19 novembre 2008 par RENAULT RETAIL GROUP BELGIUM c/o Monsieur GESLIN relative à un immeuble sis Chaussée de Louvain 662-664 ;
- 2) Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- 3) Considérant que le projet vise à 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 H. Evenepoel ;
- 4) Attendu que lors de l'enquête publique organisée du 20 avril 2009 au 4 mai 2009, 3 lettres de remarques et d'objections ainsi qu'une pétition comptant 184 signatures sont parvenues à l'administration communale, soulignant :
 - le caractère résidentiel de la rue Evenepoel qui doit être conservé ;
 - une demande de préservation de l'intérieur d'îlot et de la quiétude des riverains ;
 - la nécessité de respecter la situation existante ;
 - le refus du report du trafic depuis la chaussée de Louvain vers la Rue Evenepoel ;
 - la diminution de l'ensoleillement des jardins suite au rehaussement des murs ;
 - la crainte du nombre de véhicules passant réellement par le nouvel accès ;
 - Une infraction au RRU par rapport à la profondeur maximale hors sol du rez-de-chaussée qui ne peut excéder $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- 5) Attendu que 8 personnes avaient demandé à être entendues ;
- 6) Vu la précédente demande de permis d'urbanisme introduite par la SA RENAULT MEISER c/o M. SERGE CAUSTUR qui visait à créer une rampe carrossable et étendre le parking extérieur, demande qui avait été retirée lors de la commission de concertation du 1er juillet 2002 ;
- 7) Vu la demande introduite le 12 novembre 2004 qui visait à démolir les immeubles 674 et 676 chaussée de Louvain en vue d'étendre le commerce existant, demande restée incomplète et classée sans suite le 14 août 2006 ;
- 8) Considérant que ce nouveau projet tend à atteindre un double objectif, à savoir la résolution de problèmes de circulation interne, ainsi que l'augmentation du nombre d'emplacements de parking tout en limitant les nuisances pour les immeubles voisins ;
- 9) Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;
- 10) Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente du 03/04/2009 ;
- 11) Considérant que l'extension projetée porte la superficie la superficie de ce grand commerce spécialisé de 4.903m² à 5.696m², soit 793 m² supplémentaires ;
- 12) Considérant que la prescription 0.9 du PRAS autorise, sous conditions, les immeubles existants dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan à effectuer des travaux de transformation ;
- 13) Considérant l'accroissement de superficie sollicité n'excède pas 20% (980m²) de la superficie plancher existante ;
- 14) Considérant que les deux immeubles voisins 674 et 676 chaussée de Louvain sont maintenus ;
- 15) Considérant que la construction de l'annexe latérale est réalisée à bonne distance des limites mitoyennes, que celle-ci est bordée sur l'entièreté de son périmètre d'une zone plantée et que sa toiture est pourvue d'une toiture verte extensive ;
- 16) Considérant que cette extension améliore les qualités esthétiques de cette parcelle jouxtant d'une part les jardins des immeubles de la rue Jules Lebrun et d'autre part le grand mitoyen aveugle (plus de 9 mètres) de l'immeuble existant ;
- 17) Considérant que la réalisation de cette extension mettrait fin définitivement à l'accès par la rue Jules Lebrun et au dépôt d'épaves à ciel ouvert ;
- 18) Considérant que l'accès existant par la rue Henri Evenepoel n'est autorisé qu'en tant que sortie de secours et que le logement à front de rue est occupé par le concierge ;

- 19) Considérant que l'organisation de la couverture est contraire au RRU (titre I, art. 4 et 13) et à la prescription générale 0.6 du PRAS (amélioration de l'intérieur de l'îlot) ;
- 20) Considérant que de la sortie de véhicules projetée rue Henri Evenepoel permet certes d'améliorer le fonctionnement interne du garage, mais que celui ci porte gravement atteinte au caractère très résidentiel de la rue Evenepoel (couverture complète de la zone de cour et jardin, aménagement d'un dispositif casse vitesse dans la zone de recul, nuisances sonores et visuelles liée à l'utilisation intensive de la porte de garage, ...) ;
- 21) Considérant que le projet d'accès vers l'arrière est peu compatible avec le statut de "voirie locale" de la rue Henri Evenepoel et contraire au PCM de la commune dans ce quartier ;
- 22) Considérant qu'il y a lieu de veiller à un meilleur entretien de l'immeuble, ainsi qu'à une amélioration esthétique de la zone de recul ;

AVIS FAVORABLE sur l'extension latérale (coté rue Jules Lebrun) à condition

- de respecter les conditions types pour un parking couvert ;
- de respecter l'avis du SIAMU ;
- de placer une toiture verte et des plantations entre le parking et les parcelles voisines ;

AVIS DEFAVORABLE pour l'aménagement de la sortie vers la rue Henri Evenepoel.

(s) Cécile JODOGNE, Présidente ; (s) Véronique Dechamps, Michèle Kreutz, Véronique Henry, Virginie Despeer, Isabelle Seghin et Frédéric Defraigne, membres ; (s) Michel Weynants, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Secrétaire,

La Présidente,

Michel WEYNANTS

Cécile JODOGNE