

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Masui 194 - 196**OBJET :** changer l'affectation d'un garage en commerce de gros, en grand commerce spécialisé et en atelier d'activités productives artisanales .**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 01/06/2020 au 30/06/2020**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 changer l'affectation d'un garage en commerce de gros, en grand commerce et en atelier d'activités productives artisanales ;

Historique :

- 2) Vu le permis de bâtir daté du 8 novembre 1968 visant à « construire un garage avec salle d'exposition » ;
- 3) Vu la mise en demeure du 13 février 2006 ayant comme objet : le changement d'affectation du garage (initialement garage avec salle d'exposition) en dépôt/entrepôt de boissons avec service de livraison ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 février 2009 (demande introduite le 6 novembre 2006 et liée au permis d'environnement du 17 avril 2007) ayant pour objet le "changement d'utilisation d'une activité productive de type artisanale en activité productive de type logistique" ;
- 5) Considérant cependant qu'un avis favorable avait été rendu sur le projet à condition de supprimer le dépôt situé sur le lit de la Senne, de limiter l'activité commerciale à 2.500 m<sup>2</sup> et de réaliser des aménagements nécessaires à cette limitation, e solde de superficie non utilisé à cette utilisation commerciale demeurant affecté à des activités productives ;
- 6) Considérant que le refus de permis d'urbanisme susmentionné résulte du fait que le demandeur n'a jamais introduit de plans modifiés respectant les conditions ;
- 7) Vu le permis d'environnement délivré pour une durée de 15 ans le 17 avril 2007 (introduit le 10 mai 2006 et lié au permis d'urbanisme du 17/02/2009) visant à exploiter un dépôt de boissons ;
- 8) Vu la mise en demeure du 3 avril 2009 ayant pour objet : le changement d'affectation du garage (initialement garage avec salle d'exposition) en dépôt/entrepôt de boissons avec service de livraison ;
- 9) Vu la situation licite du bien, activité productive de type artisanale (garage automobile et carrosserie) ;

Projet :

- 10) Considérant que la demande ne modifie pas le volume du bâtiment,
- 11) Considérant que le projet concerne essentiellement un changement d'affectation sur ce site et prévoit la répartition suivante au niveau des différentes superficies de celles-ci :
  - commerce de gros : 2.281m<sup>2</sup> ;
  - grand commerce spécialisé : 1.311m<sup>2</sup> ;
  - et atelier d'activités productives artisanales : 822m<sup>2</sup>,
- 12) Considérant que le projet est conforme aux prescriptions de la zone de forte mixité dans laquelle se situe le bien ;

Accessibilité et livraisons :

- 13) Considérant que les trois affectations possèdent la même entrée commune en voirie;
- 14) Considérant que cette même entrée devra également servir de zone de passage pour les livraisons des différentes activités en plus d'être l'entrée piétonne pour les employés et les clients ;

- 15) Considérant que le rétrécissement repris sur la vue en plan du rez-de-chaussée au niveau du premier tournant à droite dans le couloir d'accès ne permet pas un passage aisé des camionnettes de livraisons ou des voitures ;
- 16) Considérant que la nouvelle affectation grand commerce spécialisé n'est pas clairement définie mais que la création d'une telle superficie commerciale induit, en plus du réapprovisionnement des marchandises, le passage d'une clientèle ;
- 17) Considérant que la création d'une telle superficie commerciale sans proposition d'emplacement parking, générera inévitablement des nuisances pour les riverains ;
- 18) Considérant que des superficies restent affectées en activité productive de type artisanale aux étages +1 et +2 ; qu'il s'agit de l'affectation de droit ; qu'un monte-charge est prévu pour l'acheminement des marchandises aux étages mais que l'accessibilité au niveau du rez-de-chaussée pour les véhicules motorisés afin de s'approcher au maximum du monte-charge n'est pas aisé ;
- 19) Considérant que le chargement et le déchargement des marchandises doit pouvoir s'effectuer à l'intérieur du bâtiment afin de minimiser leur impact en voirie ;

Environnement :

- 20) Considérant que la demande est peu précise au niveau des utilisations des différents lots et que celles-ci pourraient nécessiter l'obtention d'un permis d'environnement ;

Travaux structurels :

- 21) Considérant qu'une seconde cage d'escalier est créée pour permettre l'évacuation des personnes, conformément aux prescriptions du service incendie ;

Enseignes :

- 22) Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu soit de les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- revoir l'accès aux véhicules motorisés (camions de livraison, clients, ...) sur le site ;
- aménager des emplacements de parking pour la clientèle du grand commerce spécialisé à l'intérieur du bâtiment ;
- sécuriser l'accès piéton par un marquage au sol.

Abstention : -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*