

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Waelhem, 114**OBJET :** dans un bâtiment industriel (activité productive), changer l'affectation de l'ensemble du bien en commerce (magasin de bricolage), effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment d'avant 1932)**ENQUETE :** du 19/11/2021 au 03/12/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment industriel (activité productive) :
 - changer l'affectation de l'ensemble du bien en commerce (magasin de bricolage),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 2 mai 1922 en vue de "construire un hangar rue Waelhem 114-116" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 8 juillet 1932 en vue de "surélever le garage" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 16 juillet 1936 en vue de "transformer la façade de son immeuble" ;
5. Vu que le bâtiment date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
6. Vu la confirmation du 22 octobre 2015 attestant l'existence d'une activité productive dans l'entièreté du bâtiment situé au n° 114 ;

AFFECTATION :

7. Considérant que la parcelle du n° 114 était anciennement liée à celle du n° 116 et que, selon la présente demande, les deux parcelles sont actuellement dissociées l'une de l'autre ;
8. Considérant donc que le projet concerne uniquement la parcelle du n° 114 ;
9. Considérant que le projet prévoit d'établir un commerce possédant une superficie de 338 m² ; que la prescription 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) prévoit la possibilité de dépasser le seuil de 200 m² en zone mixte sous certaines conditions, à savoir être dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone et que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;
10. Considérant que le commerce dépasse la limite de superficie établie dans le PRAS en zone mixte de 138 m² ; qu'il se situe dans un quartier en cours de redynamisation, contexte propice à l'établissement d'un commerce ;
11. Considérant que le commerce se situe dans une zone de petites activités productives et artisanales dans laquelle il pourrait s'intégrer à la fois comme partie et complément ;
12. Considérant cependant qu'un commerce induit des livraisons (de matériaux dans le cas présent) et que le type de commerce visé ici cible un public se déplaçant en voiture pour le transport des marchandises ;
13. Considérant qu'aucune solution, tant pour les livraisons que pour le stationnement des clients, n'est apportée dans ce projet ;
14. Considérant que, de manière générale, les plans sont lacunaires sur le fonctionnement interne de ce commerce ;
15. Considérant qu'une zone de retrait est prévue en retrait de la porte sectionnelle avec une vitrine mais qu'il n'est pas précisé ce à quoi elle serait destinée ; que cette lacune porte également sur l'aspect esthétique de la vitrine, qui sera pourtant visible depuis l'espace public lors de l'ouverture du magasin ;

16. Considérant que, si cette zone sert aux livraisons, l'entrée du commerce n'est alors ni aisée ni sécurisée pour les clients ; que cette zone implique pour les véhicules de se réinsérer dans la circulation en marche arrière lors du départ du commerce, vu l'impossibilité de réaliser un demi-tour in situ ;
17. Considérant que la création d'un commerce risque de générer des problématiques en termes de mobilité sur cet axe desservi par le tram et fortement emprunté ;
18. Considérant que le bâtiment se situera, si le permis d'urbanisme portant sur l'extension de la ligne de métro 3 est octroyé, à proximité de la future station « Verboekhoven » ; que le passage important des voitures et des camions pour les livraisons d'un magasin de bricolage nuit à la sécurité des piétons et que cette affectation est en conséquence peu souhaitable ;

VOLUME ET STRUCTURE :

19. Considérant que les plans d'archives, rentrés dans la présente demande comme situation de droit, ne correspondent pas aux volumes repris sur le plan parcellaire de la commune de Schaerbeek et que des modifications ont été apportées au fil du temps sur ce bâtiment ;
20. Considérant que les volumes actuellement en place reprennent quant à eux les gabarits repris sur le plan parcellaire communal ; que, malgré le manque d'archives concernant ces modifications, les volumes actuels sont donc à considérer comme licites ;
21. Considérant que des travaux structurels sont réalisés entre autres pour le placement d'escalier donnant accès aux niveaux sous toiture ; que ces réalisations n'apportent pas de nuisance particulière ;

PATRIMOINE :

22. Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant, par le placement d'une porte sectionnelle blanche comprenant une entrée pour les piétons ;
23. Considérant que ces modifications nuisent fortement à l'esthétique de ce bâtiment de type industriel ;
24. Considérant que, en façade avant, il n'est pas précisé le type d'enseignes ni leur emplacement ; qu'il y a lieu de veiller à leur conformité à la réglementation urbanistique en vigueur ou, à défaut, d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique pour celles-ci ;

ENVIRONNEMENT :

25. Considérant que les plans d'aménagement sont lacunaires ; qu'il en va de même pour le descriptif des produits vendus et leurs modalités de stockage ; que l'exploitation projetée pourrait également nécessiter un permis d'environnement et qu'il y donc a lieu de s'en informer auprès du service compétent de l'administration communale ;
26. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (parcelle polluée sans risque) et que des restrictions d'usage pèsent sur cette parcelle ;

CONCLUSION:

27. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que cette nouvelle affectation va intensifier de manière excessive le charroi, n'apporte pas d'amélioration sur la situation générale du bien (affectation, esthétique du bâtiment, imperméabilisation de la parcelle, etc.) et ne propose pas de solutions aux problèmes soulevés plus haut ;

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*