

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Noyer, 208-210**OBJET :** dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale, changer l'affectation du rez-de-chaussée en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage) et mettre en conformité des modifications structurelles**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
AUTRE(S) : inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)**ENQUETE :** du 13/01/2022 au 27/01/2022**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- une précision est demandée sur le genre d'articles de matériaux de bricolage qui seront vendus ;
 - un surplus de magasins d'articles de bricolage est constaté dans quartier ;
 - trois places de parking sont insuffisantes pour ce type de commerce, en particulier considérant le passage fréquent de bus à cet endroit : cela risque d'engendrer des embouteillages ;
 - aucun emplacement pour les fournisseurs n'est prévu ; les bus et les voitures risquent d'être bloqués : ce qui va perturber la quiétude des voisins ;
 - cette demande ne prévoit aucune plantation en pleine terre, ni de toits verts qui favorisent la verdurisation ;
 - un nombre insuffisant d'emplacement de vélos est projeté afin de supporter le commerce de proximité et décourager l'utilisation de la voiture ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant une activité productive artisanale :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage),
 - mettre en conformité des modifications structurelles (ouverture de murs porteurs, placement d'un escalier) ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 janvier 1924 visant à « construire une maison et un garage » ;
 3. Vu le permis de bâtir du 24 octobre 1978 visant à « construire un immeuble de deux étages » ;
 4. Vu la péremption du permis de bâtir du 24 octobre 1978 visant à « construire un immeuble de deux étages » ;
 5. Vu le permis de bâtir du 22 octobre 1985 visant à « modifier la façade et effectuer des restaurations intérieures » ;
 6. Vu le permis d'environnement du 13 janvier 1987, délivré pour une durée 15 ans et visant à « exploiter un atelier d'entretien automobile » ;
 7. Vu le permis d'environnement du 2 septembre 1997, délivré pour une durée 15 ans et visant à « exploiter un atelier de travail des métaux » ;
 8. Vu le permis d'environnement du 8 janvier 2013, délivré pour une durée 15 ans et visant à « renouveler l'exploitation d'un atelier de travail des métaux » ;
 9. Considérant que l'affectation licite de l'ensemble du bâtiment est « activité productive artisanale » (depuis le permis d'urbanisme de 1985) ;
 10. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- GENERALITES**
11. Considérant que les étages du bâtiment en partie avant ne font pas partie de la présente demande ;

12. Considérant que la situation du "logement" en partie avant du 1^{er} étage (ne faisant pas partie de la demande) devra être clarifiée dans une nouvelle demande de permis d'urbanisme et que ce niveau reste actuellement à considérer comme de l'activité productive;

AFFECTATION

13. Considérant que la présente demande vise à changer l'affectation d'une activité productive vers un grand commerce spécialisé, d'une superficie de 557,45 m², pour y établir un magasin de bricolage ;
14. Considérant que la prescription 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) prévoit la possibilité de dépasser le seuil de 500 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 ;
15. Considérant que le commerce dépasse de 57,45 m² la limite de superficie établie dans le PRAS pour les grands commerces spécialisés en zone mixte ;
16. Considérant pourtant, bien que ce seuil soit faiblement dépassé qu'un commerce de ce type et d'une telle superficie 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 ;
17. Considérant que les 3 emplacements de stationnement dessinés dans les plans sont en enfilade, ne permettant pas l'utilisation de ceux-ci de manière propice (retour en voirie en marche arrière, impossibilité d'utiliser les places simultanément, ...) et que les emplacements vélos sont inutilisables en cas de stationnement de véhicules ;
18. Considérant dès lors que cet aménagement est impraticable dans la réalité et n'apporte aucune solution pour l'accessibilité des clients ;
19. Considérant que l'accès piétons pour les clients s'effectue par l'entrée carrossable où est également prévu le stationnement des véhicules, ce qui nuit à la sécurité des clients ;
20. Considérant que, de manière générale, les plans sont lacunaires quant au fonctionnement interne du commerce ;
21. Considérant qu'aucune solution n'est proposée pour les livraisons ; que, si la zone de stationnement pour voitures devait également servir aux livraisons, cet aménagement nuirait d'autant plus à la sécurité des usagers de l'entrée piétonne du commerce ;
22. Considérant de plus que cette zone de stationnement 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 ;
23. Considérant que, sur les plans, il est dessiné une place de stationnement réservée en voirie mais que la justification de la spécificité de cet emplacement n'est pas précisée ;
24. Considérant que la création d'un commerce de ce type risque de générer des problématiques en termes de mobilité sur cet axe desservi par les bus et fortement emprunté ;

VOLUME

25. Considérant que, au niveau de la volumétrie du bâtiment, les plans sont lacunaires en ce qui concerne la représentation des niveaux du 1^{er} étage et qu'une coupe dans le bâtiment serait nécessaire à la bonne compréhension du projet et afin de vérifier si les volumes licites sont conservés ;

STRUCTURE

26. Considérant que les modifications structurelles du bâtiment n'impactent pas son volume (sous réserve de précisions au niveau de la partie gauche); que l'ouverture des murs porteurs améliorent les circulations internes);

ENVIRONNEMENT :

27. 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 a donc lieu de s'en informer auprès du service compétent de l'administration communale ;
28. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle potentiellement polluée) ; qu'il n'est pas prévu d'excavation dans le projet mais que des restrictions d'usage suite aux précédentes activités pèsent sur cette parcelle ;
29. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté 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 ;

30. Considérant que les travaux projetés, concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

FACADE AVANT

31. Considérant que les divisions des châssis et des portes ne respectent pas les divisions reprises dans le permis de 1985 (dernière situation licite connue par le Département Urbanisme et Environnement de la Commune de Schaerbeek) ;

32. Considérant que le matériau proposé est de l'aluminium, de teinte anthracite ;

33. Considérant que le bâtiment se situe en ZICHEE au PRAS et qu'il y a donc lieu de revenir à du bois comme matériau pour la porte de gauche et les châssis ; que les nouvelles divisions, quant à elles, sont acceptables ;

34. Considérant également que les enseignes doivent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme ;

CONCLUSION

35. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette nouvelle affectation va intensifier de manière excessive le charroi, n'apporte pas d'amélioration quant à la situation générale du bien (affectation, imperméabilisation de la parcelle, etc.) et ne propose pas de solution aux problèmes soulevés plus avant ;

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*