

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Waelhem, 114**OBJET :** dans un bâtiment industriel (activité productive), changer l'affectation de l'ensemble du bien en commerce (magasin de menuiseries extérieures), effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un emplacement de parking 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 (ZICHEE)  
AUTRE(S) : Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932).**ENQUETE :** Du 16/06/2023 au 30/06/2023**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 menuiseries extérieures), effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un emplacement de parking et apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu la demande initiale visant 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, aménager un emplacement de parking et apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant », introduite le 11 décembre 2020 ;

3. Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 16 décembre 2021 ;

4. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir 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.);

5. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 30 août 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

6. Considérant que le projet modifié vise à, dans un bâtiment industriel (activité productive) :

- changer l'affectation de l'ensemble du bien en commerce (magasin de menuiseries extérieures),
- effectuer des travaux structurels intérieurs,
- aménager un emplacement de parking (livraison),
- apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant ;

**SIAMU :**

7. Vu l'avis du Siamu du 27 mars 2023 réf. T.2021.0862/2 et les conditions liées à cet avis, reprenant notamment les points suivants:

- La zone de chargement n'est pas un parking : les véhicules ne peuvent y stationner que pour les chargements/déchargements. Tout autre stationnement est interdit ;
- Pour que cet espace soit considéré comme parking, il faudrait que le volet soit remplacé par une grille et que la vitrine d'entrée du commerce soit EI 60 ;
- La zone de chargement n'est pas une zone de stockage ;
- Le grenier ne peut pas être accessible au public ;
- En raison du rapport largeur/profondeur défavorable et à cause de l'absence de deuxième voie d'évacuation, la zone accessible au public ne peut dépasser 20m au-delà de l'entrée, ... » ;

**AFFECTATION :**

8. Considérant que le projet modifié prévoit toujours l'implantation d'un commerce (vente de menuiseries extérieures (superficie : 338m<sup>2</sup>) ;
9. Considérant que la prescription 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) prévoit la possibilité de dépasser le seuil de 200 m<sup>2</sup> 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 qu'il n'est pas fait mention, dans la situation projetée, de ce que deviennent les superficies reprises comme « grenier » dans la situation existante et que dès lors cette zone est à considérer comme étant non accessible au public ;
11. Considérant qu'au niveau des modifications apportées au projet, l'affectation proposée est toujours un commerce bien que le type de produits vendus soit différent, une zone de livraison est créée et des emplacements pour vélos (7) sont aménagés ;
12. Considérant cependant que les aménagements concernant la zone de livraison et le parcage des vélos se situent dans une zone tampon dans l'entrée donnant accès au commerce ;
13. Considérant qu'effectuer des livraisons uniquement en dehors des horaires d'ouverture est une utopie et qu'il ne semble pas envisageable de répondre à la gestion des livraisons in situ sans gêner l'accès des clients au commerce ;
14. 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 ;
15. 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 ;

**PATRIMOINE :**

16. Considérant que l'utilisation de cette zone tampon de cette manière ne permet pas non plus de créer une vitrine pour le commerce et que la porte sectionnelle qui est proposée ne reflète pas la nouvelle affectation des lieux et nuit à l'esthétique de la façade avant ;
17. Considérant que la version modifiée du projet n'apporte pas d'amélioration sur ce point par rapport à la version initiale des plans ;

**CONCLUSION :**

18. Considérant que les modifications apportées au projet ne sont pas suffisamment qualitatives et ne permettent pas d'apporter une réponse adéquate aux différentes problématiques soulevées précédemment (livraisons, charroi supplémentaire généré par un commerce, esthétique de la façade avant, ...) ;

**AVIS DÉFAVORABLE** 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WYNANTS, *Secrétaire,*