

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Waelhem, 110 - 112

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (n°112 : activité productive) et un bâtiment avant (n°110 : locaux accessoires à l'activité productive au rez-de-chaussée et 1 logement au 1er étage), changer l'affectation de l'activité productive (+/- 1100m<sup>2</sup>) en grand commerce spécialisé (mobilier), réaliser des travaux dans le logement existant et modifier la façade à rue (vitrine, couleur, châssis)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932) ;

**ENQUÊTE :**

du 19/09/2022 au 03/10/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (n°112 : activité productive) et un bâtiment avant (n°110 : locaux accessoires à l'activité productive au rez-de-chaussée et 1 logement au 1<sup>er</sup> étage) :
  - changer l'affectation de l'activité productive (+/- 1100m<sup>2</sup>) en grand commerce spécialisé (mobilier),
  - réaliser des travaux dans le logement existant (ouverture de baie, placer un auvent pour la terrasse),
  - modifier la façade à rue (vitrine, couleur, châssis) en dérogation avec l'art.3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions) ;

**HISTORIQUE**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1921 visant à « construire un atelier avec bureau » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1927 visant à « construire une maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 août 1927 visant à « [effectuer des] transformations [à l'] atelier » ;
5. Vu le permis d'environnement de classe 1B visant à « exploiter un commerce de gros de pièces automobiles avec bureaux et atelier pour le travail des métaux », délivré le 14 mai 2013 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement ;
6. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932) ;
7. Vu la confirmation du 21 octobre 2019 attestant des affectations suivantes :
  - bâtiment avant (n°110) : 1 logement au 1<sup>er</sup> étage et des locaux accessoires à l'activité du bâtiment arrière (112) au rez-de-chaussée et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol,
  - bâtiment arrière (n°112) : activité productive ;

**AFFECTATION**

8. Considérant que le changement d'utilisation d'activité productive à grand commerce spécialisé (en meuble – 1111 m<sup>2</sup>) est conforme aux prescriptions de la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le projet (zone mixte) ;
9. Considérant que le commerce projeté est composé d'une partie « magasin » (accessible au public), et d'une partie destinée à l'entreposage, dans le volume situé en intérieur d'ilot ;
10. Considérant que des sanitaires, un bureau et une kitchenette sont aménagés pour le personnel ;
11. Considérant que l'entrée carrossable et la porte de garage ont été supprimées au profit d'une vitrine et d'une entrée indépendante au commerce ;

**MOBILITÉ**

12. Considérant que le type de commerce projeté engendre un important flux de chargements et déchargements (meubles) ; qu'il est nécessaire d'internaliser ces chargements et déchargements au sein du bâtiment, en permettant à des camionnettes d'y pénétrer et de ne pas créer de nuisances en voirie (entrave potentielle à la circulation des trams et à la circulation sécurisée des usagers sur la voie publique, nuisances acoustiques liées aux chargements et déchargements, ...)
13. Considérant que le projet est également susceptible d'engendrer des flux de circulation plus importants et une pression supplémentaire sur le stationnement en voirie étant donné le flux de clients ; que cette zone est déjà saturée du point de vue du stationnement ;
14. Considérant que le projet ne prévoit pas non plus d'offrir des solutions alternatives à l'usage de l'automobile à ses clients comme du stationnement vélo par exemple ;
15. Considérant que la voirie est assez étroite et que la demande est lacunaire du point de vue des impacts du projet sur la mobilité en termes de chargement/déchargement, stationnement des clients et des camionnettes de l'entreprise ;
16. Considérant que la hauteur des voies d'accès ne semble pas non plus permettre l'accès aux camionnettes de l'entreprise ;
17. Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée apporte de nouvelles nuisances (sonores, visuelles, circulation, ...) et qu'en l'état, le bien n'est donc pas adapté à accueillir ce type d'activité ;

**PERMIS D'EXPLOITER**

18. Considérant que le projet envisage l'exploitation d'un commerce de meubles de plus de 1000 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 1D (rubrique 90) ; qu'il est donc nécessaire d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 1D auprès de Bruxelles Environnement afin d'évaluer la faisabilité de ce type de projet compte tenu des conditions d'exploiter à respecter (notamment en ce qui concerne la mobilité) ; qu'aucune demande de ce type n'a été introduite à ce jour ;

**LOGEMENT**

19. Considérant que le logement existant au 1<sup>er</sup> étage est maintenu et quelque peu réaménagé, que la pièce située en façade avant et nommée « chambre à coucher », dans les plans d'archives, est cloisonnée par un nouvel ensemble vitré, ce qui permet le maintien d'un éclairage naturel en pièce centrale (salon) ;
20. Considérant que l'ouverture vers la terrasse, en façade arrière est largement agrandie ; ce qui améliore l'apport de lumière à l'intérieur ;
21. Considérant qu'un auvent est placé au-dessus de la terrasse, que celui-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles ;
22. Considérant que ce logement bénéficie d'une entrée privative, indépendante du commerce ;
23. Considérant que le logement et le commerce bénéficient tous deux d'espaces privatifs en caves et de compteurs séparés ;

**SIAMU**

24. Vu l'avis SIAMU du 27/06/2022 référencé T.1996.0355/4, favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » de son rapport ;
25. Considérant que celui-ci requiert notamment la création d'un couloir de fuite dans le prolongement du dégagement menant à l'escalier de l'appartement jusqu'à la limite entre le magasin et l'entrepôt 1 ;
26. Considérant qu'un sous-compartimentage doit également être créé entre l'entrepôt 1 et le volume comprenant les autres entrepôts ;

**FAÇADE AVANT**

27. Considérant que la façade avant est modifiée pour répondre à la nouvelle affectation commerciale du lieu: création d'une vitrine avec entrée indépendante vers le commerce à la place du volet roulant (en situation de droit) et agrandissement de la baie située à sa gauche (suppression de l'allège et rehausse) ;
28. Considérant que les châssis du logement ont été simplifiés (suppression de l'imposte détaillée) ;
29. Considérant que cette perte du petit patrimoine est regrettable, mais qu'il s'agit d'une situation de longue date et que la proposition est acceptable ;
30. Considérant que le matériau de la porte d'entrée n'est pas précisé, mais qu'il y a lieu que cette porte soit maintenue en bois (mouluré) ;
31. Considérant que l'entièreté des châssis est peint en gris foncé ;

32. Considérant que la façade est peinte en gris, qu'il serait préférable de la peindre en blanc comme c'est le cas en situation de fait en cohérence avec le bâti voisin ;
33. Considérant que le soubassement en pierre est également peint (information contradictoire entre la note explicative et le plan), que ceci est contraire à la réglementation et qu'il y a lieu de maintenir les éléments en pierre dans leur état d'origine ;

#### CHANTIER

34. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC 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 ;

#### ENSEIGNES

35. Considérant que l'enseigne parallèle est reprise comme lumineuse sur les plans, que conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur les enseignes clignotantes sont interdites et que les enseignes lumineuses ne doivent pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en termes de puissance et d'orientation de l'éclairage (RCU Titre IV Art. 5), et que rien n'est précisé sur ce point dans les plans;
36. Considérant que cette enseigne est également non conforme car elle est située à moins de 0,50m de la limite mitoyenne (de droite) et ne s'inscrit pas dans le prolongement d'une baie (RRU Titre VI Art. 36 §1 2°) ;
37. Considérant que celle-ci est également non conforme car elle possède un développement supérieur au 2/3 de la largeur de la façade (RRU Titre VI Art. 36 §1 2°) ;
38. Considérant que rien ne justifie ces dérogations ;

#### **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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*