

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Waelhem 102 - 108**OBJET :** Changer l'affectation d'un atelier en grand commerce spécialisé (Brico), aménager un parking et des zones de stockage, placer des enseignes.**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE : -**ENQUÊTE :** du 17/10/2022 au 15/11/2022**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

Le future exploitant

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment affecté à de l'activité productive (imprimerie):
  - Changer l'affectation d'un atelier en grand commerce spécialisé (Brico),
  - Restaurer la toiture en « shed » et rehausser l'ensemble des toitures en vue de les isoler, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur),
  - Aménager un parking en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art. 40 du Titre I du RCU (Perméabilité des abords des grands commerces spécialisés et des constructions en zones d'industries),
  - Aménager des zones de stockage (réaliser un nouvel accès à la partie arrière du n°108 et des travaux structurels);

**HISTORIQUE**

2. Vu l'autorisation du 16 juin 1914 : construire un mur de clôture et un bureau provisoire (annulé le 2/2/1917) ;
3. Vu l'autorisation du 30 juillet 1926 : effectuer des transformations ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mai 1937 : transformation et agrandissement;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1942 : établir une nouvelle clôture en façade principale ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1944 : construire un abri-tranchée dans la zone de recul périmé ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 novembre 1947 : aménagement de vestiaires ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 juillet 2021 ayant pour objet : « changer l'affectation des ateliers, modifier les annexes et réaménager le parking et ses accès afin d'implanter un grand commerce spécialisé (BRICO) » ;
9. Vu la mise en demeure du 06/07/2018 concernant la modification de la destination du terrain à front de rue : commerce (zone de parking) en lieu et place d'activité productive (terrain accessoire au bâtiment principal) ;
10. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Vu la situation licite : activité productive ;

**AFFECTATIONS**

12. Considérant que la nouvelle affectation des lieux en un grand commerce spécialisé (magasin de bricolage-BRICO) d'une superficie de 2.146m<sup>2</sup> est conforme à la prescription 3.3 des prescriptions du PRAS concernant les zones mixtes ;
13. Considérant que le projet reprend des zone « non utilisée » par le commerce dans le projet et qu'il y a lieu d'apporter des précisions sur ce point ;
14. Considérant que le projet s'étend dans la partie arrière de la parcelle située au n°108 afin d'y aménager une zone de stockage;
15. Considérant que le projet possède une superficie commerciale de 2.092 m<sup>2</sup> et que dès lors celui-ci est soumis à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à

l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013 et que le montant des charges s'élève à 125€/m<sup>2</sup> (soit 125€ x 2.146m<sup>2</sup> = 268.250 €) ;

#### ABORDS

16. Considérant que la zone de recul située en partie avant de la parcelle n'est pas affectée en parking en situation licite et qu'il s'agit d'une zone en pleine terre et plantée comprenant un aménagement paysagé ;
17. Considérant que la situation de fait de cette zone (un parking illégal) ne peut être prise en compte pour l'analyse des incidences du projet (p.101 du rapport d'incidence) ;
18. Considérant que le projet vise à la transformer en un parking de 17 emplacements (clients et travailleurs) dont deux emplacements pour les personnes à mobilité réduite;
19. Considérant que l'aménagement proposé pour la zone de recul vise à répondre à la problématique d'imperméabilisation totale du sol de la zone de recul présentée dans la demande précédente, mais que l'ensemble des circulations est toutefois prévu en klinkers pour haut trafic, que ce matériau est induit par le type de commerce prévu sur la parcelle et est nécessaire pour supporter le passage des camionnettes ;
20. Considérant cependant qu'un système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales est prévu afin de minimiser l'impact de ces nouveaux aménagements ;
21. Considérant que par rapport à la situation licite (zone de recul en pleine terre et plantée), l'aménagement d'un parking à l'air libre est en dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur et est une moins-value pour cette zone qui devrait rester une zone de pleine terre plantée (contrairement aux conclusions du rapport d'incidence p.129);

#### MOBILITE

22. Considérant que concernant le nombre d'emplacements, celui-ci est repris comme insuffisant pour le commerce lors des moments de fortes affluences et que le nombre d'emplacements nécessaires est estimé à 31 places ;
23. Considérant que ce nombre d'emplacements est également repris comme insuffisant lors des moments de moindre influence, le nombre d'emplacements nécessaires est estimé à 20 emplacements (p.80 et 130 du rapport d'incidence);
24. Considérant que cet aménagement risque de reporter en voirie ce manque de stationnement ce qui implique des nuisances (stationnement sauvage, files pour l'accès au commerce, embouteillage en voirie, ralentissement du tram, etc.) pour les riverains ;
25. Considérant dès lors que les 17 emplacements prévus paraissent incohérents par rapport à la fréquentation prévue pour ce type de commerce alors que la pression sur le stationnement en voirie est déjà importante dans le quartier;
26. Considérant que les nouveaux accès créés pour ce commerce suppriment un emplacement de stationnement en voirie et que le projet ne le compense pas;
27. Considérant que le projet ne prévoit pas la mutualisation de ce parking pour les riverains alors que cela serait souhaitable;
28. Considérant que 12 emplacements pour les vélos sont aménagés, mais que leur nombre est insuffisant par rapport à la capacité du magasin (clients et personnel), que ceux-ci ne sont pas bien placés (deux d'entre eux dépassent sur un des accès au bâtiment) et que les emplacements ne sont pas à l'abri des intempéries et ne sont pas sécurisés (p.130 du rapport d'incidence) ; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un aménagement optimal ;
29. Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
30. Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
31. Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'agencement et l'accès au parking vélos client, l'itinéraire à partir de la voirie jusqu'au parking vélo doit être éloigné des zones de manœuvre et indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;
32. Considérant que pour les travailleurs, il est nécessaire de prévoir un local vélos sécurisé à l'intérieur du bâtiment répondant aux recommandations du Vade-mecum vélo ;

#### LIVRAISONS

33. Considérant que les livraisons sont prévues en camionnette pour ce magasin en particulier, celles-ci devraient pouvoir rentrer dans la zone de stockage (à l'arrière du n°108) d'une superficie de 110m<sup>2</sup> afin de diminuer les nuisances pour le voisinage,
34. Considérant toutefois que cet aménagement ne permet pas des livraisons avec des camions plus imposants en raison de la hauteur insuffisante des accès carrossables (p.81 du rapport d'incidence) et les difficultés de manœuvre sur la zone de recul pour rentrer la zone de réserve dont la superficie est insuffisante (110m<sup>2</sup>);
35. Considérant que le stationnement des camionnettes durant les livraisons (p.17 carte du rapport d'incidence) ne peut être prévu devant l'entrée carrossable située en partie gauche (n°108) car cela nuit au bon fonctionnement du parking ;
36. Considérant qu'il s'agit ici de changer l'affectation de la parcelle en un grand commerce spécialisé et que dès lors l'aménagement pour les livraisons pour ce type de commerce et son bon fonctionnement ne peut prendre en compte que celles-ci seront effectuées avec des camionnettes de petites dimensions alors que ce type de commerce, de manière plus générale, nécessite des livraisons avec des camions plus imposants;
37. Considérant que la réaffectation des lieux vers cette affectation en grand commerce spécialisé n'est dès lors acceptable que si la configuration des accès doit permettre les livraisons par des véhicules de grands gabarits ;
38. Considérant qu'il y a lieu de minimiser les manœuvres afin de limiter la perturbation du trafic, les nuisances sonores et de garantir le maintien des arbres en voiries ;
39. Considérant dès lors que les gabarits prévus, les trajectoires de girations et les zones de manœuvres doivent être analysées pour démontrer l'atteinte de ces objectifs ;
40. Considérant que la problématique des nuisances sonores des livraisons n'est pas suffisamment prise en compte dans le rapport d'incidence (p.89), qu'une étude acoustique analysant l'impact sur le voisinage (dont le logement du n°104) devrait être fournie ;
41. Considérant que l'aménagement optimal des lieux serait de proposer un quai de déchargement fermé ;

#### VOLUME

42. Considérant que le volume existant du bâtiment est conservé et que les toitures sont renforcées ;
43. Considérant qu'au niveau des modifications des volumes, elles sont générées par l'isolation des toitures « shed », par la suppression des lanterneaux dans les toitures plates et leur verdurisation ; que ces modifications de volumes sont minimales et acceptables et que la performance énergétique du bâti est grandement améliorée ;
44. Considérant que la verdurisation des toitures améliore les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'ilot conformément à la prescription générale 0.6. du PRAS ;

#### PATRIMOINE

45. Considérant que le bâtiment possède des qualités patrimoniales intéressantes et que celui-ci mérite une attention particulière pour sa rénovation ;
46. Considérant qu'en façade avant des matériaux différents sont prévus pour les châssis (des châssis en PVC blancs et des portes en aluminium blanc), que les matériaux et les teintes doivent être unifiés afin d'améliorer l'aspect extérieur du bâtiment ;
47. Considérant que les châssis en PVC blanc sont peu qualitatifs tant au niveau du matériau que les divisions (absence de double cadre) ;
48. Considérant que la porte située en partie centrale du bâtiment, opaque et en aluminium blanc, nuit à l'esthétique de la façade ;
49. Considérant que la baie de droite du rez-de-chaussée est condamnée par un cimentage de ton gris, ce qui nuit aux qualités patrimoniales de la façade et qu'il y a dès lors lieu de conserver cette baie ;
50. Considérant qu'une grille de ventilation est prévue en partie gauche au niveau du rez-de-chaussée, que cette grille est nécessaire pour la ventilation du local technique situé derrière celle-ci, que celle-ci sera peu visible depuis l'espace public, mais qu'elle devrait être prévue dans une teinte similaire à celle prévue sur le cimentage de la façade ;
51. Considérant qu'il y a lieu de ne pas obturer cette baie ou de réaliser cette modification de manière plus qualitative ;
52. Considérant que la restauration des toitures en « shed », représentatives du bâti industriel de l'époque, permet de conserver les qualités patrimoniales de ce bâtiment;
53. Considérant que les accès au site réalisés à front de voirie sont bien intégrés dans la clôture existante de par le maintien des pilastres et que l'arbre en voirie est également maintenu ;

## GESTION DE L'EAU

54. Considérant que la demande prévoit des améliorations au niveau de la gestion des eaux pluviales par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme et vise à pallier à l'imperméabilisation du site ;
55. Considérant en effet qu'en vue de limiter les risques d'inondation, il est important que tout nouveau projet tienne compte d'un projet de gestion des eaux pluviales efficace sur le site ;
56. Considérant qu'à ce sujet, le projet prévoit :
- Un bassin de récupération de 45 m<sup>3</sup> reprenant 1572,15 m<sup>2</sup> de toiture + 282 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ;
  - Un bassin d'infiltration d'eau en structure alvéolaire de 150 m<sup>2</sup>, en considérant un coefficient de vide de 0,95 et une hauteur de 0,4m ;
57. Considérant que les tests d'infiltration réalisés par le demandeur montrent une perméabilité importante, favorable à une gestion par infiltration ;
58. Considérant par ailleurs que l'état sanitaire du sol n'implique aucune contre-indication à l'infiltration, que celle-ci est donc à favoriser ;
59. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
60. Considérant que le projet répond à ces objectifs en ce sens qu'il prévoit des toitures végétalisées sur les annexes, une citerne de réutilisation de 45m<sup>3</sup>, des places de stationnement semi-perméables et la gestion par infiltration via des zones de pleine terre végétalisées et un massif drainant sous la voirie ;
61. Considérant que toutefois ce système de gestion devrait être précisé et amélioré ;
62. Considérant que les usages prévus pour la citerne de récupération devraient être identifiés afin de justifier son dimensionnement et qu'il faut s'assurer que seules les eaux issues des toitures soient récupérées pour réutilisation;
63. Considérant que les structures alvéolaires prévues ne sont pas un système recommandé, vu leur besoin en entretien important, leur coût, l'usage de matériaux polymères et leur faible performance à long terme ;
64. Considérant qu'il y a lieu de favoriser un maximum le renvoi dans des zones de pleine terre aménagées (ex : noues végétalisées) et dans un massif drainant en limitant son emprise verticale ;

## FAUNE ET FLORE

65. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
66. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
67. Considérant qu'il y a donc lieu d'étudier la possibilité d'intégrer des toitures végétalisées semi-intensives (substrat >10cm) et, dans tous les cas, de favoriser les espèces de végétaux indigènes ;

## ENVIRONNEMENT

68. Considérant que la demande actuelle, au vu des informations fournies par le demandeur, ne constitue pas une demande mixte de permis d'environnement et d'urbanisme, mais qu'aucune demande de permis d'environnement n'a été introduite auprès de Bruxelles Environnement pour l'exploitation des installations projetées (commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup>, parking, dépôts de produits inflammables et/ou dangereux, atelier de menuiserie ...);
69. Considérant qu'il aurait été opportun d'introduire une telle demande afin d'aborder plus en profondeur les composantes environnementales du projet dont notamment celles liées à la mobilité et à l'acoustique ;
70. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (parcelle légèrement polluée sans risque) ;
71. Considérant que les travaux projetés requièrent également l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) avant leur entame et des démarches spécifiques de désamiantage en fonction de l'inventaire amiante établi et joint au dossier;

## ENSEIGNES

72. Considérant que les enseignes parallèles dérogent à l'art.3 du Titre IV du RCU car l'enseigne « BRICO » en partie centrale possède une hauteur supérieure au 75cm prescrit, qu'au vu de la situation en retrait du bâtiment depuis la rue, une hauteur supérieure est acceptable pour cette enseigne principale ;

73. Considérant que l'enseigne sur pieds placée perpendiculairement à la clôture est réduite conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur et permet de signaler l'activité depuis l'espace public ;
74. Considérant que les enseignes parallèles sont lumineuses, qu'il y a lieu de veiller à ce que celles-ci ne portent pas atteinte au voisinage de par leur puissance lumineuse et qu'elles ne soient pas clignotantes ;

#### CONCLUSION

75. Considérant, au vu de ce qui précède, que malgré les améliorations apportées par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme, refusée le 9 juillet 2021, qui visait l'implantation de la même enseigne (BRICO), le projet ne répond pas suffisamment aux problématiques qui ont été relevées à savoir :
- L'absence de quai de déchargement accessible pour les véhicules de grands gabarits pour les livraisons des marchandises pour ce grand commerce spécialisé ; ce point est impératif pour le bon fonctionnement du site et limiter les nuisances que pourrait générer une telle activité,
  - Les impacts acoustiques du projet devraient être étudiés et le cas échéant des solutions proposées pour minimiser les nuisances,
  - Les circulations pour les usagers (piétons, vélos, etc.) du site ne sont pas reprises dans la demande alors que celles-ci devraient être différenciées et sécurisées, ceci tout en n'impactant pas les aménagements actuels en voirie (parking, accès carrossable au site et arbres),
  - Une offre en stationnement (voiture et vélo) est prévue mais le nombre d'emplacements pour les voitures est insuffisant et l'espace prévu pour les vélos devrait être amélioré en prévoyant un nombre plus important d'emplacements couverts et sécurisés pour les visiteurs,
  - La réflexion quant à la mobilité du personnel devrait être mieux intégrée au projet, la mobilité douce étant à privilégier, un vrai local vélos pour le personnel devrait être prévu,
  - Des améliorations en vue de préserver les qualités patrimoniales de cet ensemble devraient encore être apportées (double cadre pour les châssis, porte centrale plus qualitative, obturation de la baie à droite au rez-de-chaussée etc.),
  - La gestion des eaux pluviales sur le site devrait être précisée/améliorée,
  - Des éclaircissements sur les zones « non utilisées » par le commerce devraient être apportées ;
76. Considérant que l'ensemble des aménagements proposés dans la zone de recul sont préjudiciables à celle-ci et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
77. Considérant que l'ensemble des remarques susmentionnées ne permet pas de considérer que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et que celui-ci reste contraire au principe de bon aménagement des lieux.

#### AVIS DEFAVORABLE **unanime**

- Entamer les travaux visant à supprimer les infractions dès réception du refus de permis d'urbanisme

Les dérogations suivantes sont accordées :

- ~~dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),~~
- ~~dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),~~
- ~~dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture – hauteur),~~
- ~~dérogation à l'art.36 §1 2° du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte),~~
- ~~dérogation à l'art.40 du Titre I du RCU (Perméabilité des abords des grands commerces spécialisés et des constructions en zones d'industries),~~
- ~~dérogation à l'art.3 du Titre IV du RCU (Enseignes parallèles).~~

Abstention(s) : Néant

*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,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*