

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38939

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

### 14. Dossier PU-38939 - sk

DEMANDEUR

**CARL ART S.R.L. - Monsieur Youssef ALOUYADYA  
RUE PICARD 90**

LIEU

OBJET

la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m<sup>2</sup>), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne

ZONE AU PRAS

zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – CRU « Citroën – Vergote »

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

/  
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par CARL ART S.R.L., représentée par Monsieur Youssef ALOUYADYA, pour la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m<sup>2</sup>), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne, **Rue Picard 90** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/06/2025 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infractions (MAR.U.10786/12) daté du 02/10/2012 portant sur le non-respect du permis PU-34438 en ce qui concerne la vitrine commerciale et les enseignes ;

Vu le permis PU-16838, délivré en date du 31/01/1930, portant sur la construction d'une annexe ainsi que sur des modifications intérieures ;  
Vu le permis PU-20077, délivré en date du 07/08/1936, portant sur l'exhaussement d'annexes sur deux niveaux ;  
Vu le permis PU-32032, délivré en date du 16/11/1990, portant sur la transformation de la façade du rez-de-chaussée (création d'une vitrine) ;  
Vu le permis PU-34438, délivré en date du 28/01/2009, portant sur le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en commerce de meubles ;  
Vu le permis d'urbanisme PU-36631, délivré en date du 02/02/2018, pour la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en 2 logements, y compris le changement d'affectation des combles et de l'atelier arrière en logement, ainsi que de la modification de la façade (art.126) ;  
Vu le refus d'urbanisme PU-38325, délivré en date du 18/10/2024, pour la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m<sup>2</sup>), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il se situe également dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m<sup>2</sup>), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'un bâtiment arrière (R+1+T), seulement séparé de 2m50 du bâtiment principal, occupe également le fond de parcelle ; que le bien est officiellement occupé par un commerce sur le rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Considérant que l'actuel objet de la demande correspond à celui du PU-38325 ; que la dernière demande de permis a été refusée suite à la non-réception des plans modificatifs dans les délais de procédure ; que le présent dossier ne porte, de nouveau, que sur le rez-de-chaussée et son activité commerciale pour laquelle une visite sur place par le service de l'urbanisme a décelé, en date du 07/11/2022, l'installation effective d'un restaurant avec cuisine et consommation sur place ;

Considérant que, principalement, l'installation d'équipements techniques et l'aménagement du sous-sol posaient problème dans le cadre de la nouvelle occupation de restauration ; que les conditions posées dans le cadre de l'analyse du PU-38325 restent d'application par rapport à la même situation de fait ;

Considérant que les plans fournis dans le dossier prévoient, pour le sous-sol, le réaménagement de deux caves, un local poubelle et un local technique pour les logements ; que ceux-ci sont séparés des sanitaires et de la cave commerce ; que le local compteurs reste accessible à tout le monde et que cette partie de la proposition apparaît donc acceptable ;

Considérant que le demandeur confirme aussi, en séance de commission de concertation, l'installation du groupe de ventilation problématique dans le local technique créé à cet effet ; qu'il détaille la possibilité de conserver l'équipement existant qui peut être installé en intérieur ;

Considérant qu'il garantit ainsi également que la toiture-terrasse du 1<sup>e</sup> étage sera complètement dégagée de toute installation en lien avec l'occupation du rez-de-chaussée ; qu'une végétalisation de l'espace dépend cependant de la responsabilité du propriétaire ;

Considérant que, par rapport au conduit de hotte, les plans maintiennent le tubage existant, accolé à la façade avant du bâtiment arrière ; que la sortie des fumées continue d'être dirigée vers le fond de parcelle et que le demandeur défend une installation sans nuisance pour les habitants du bien ou le voisinage ; que cette configuration d'extraction n'est quand même pas conforme à la réglementation en vigueur et que la densité importante de l'intérieur d'îlot laisse présager des rejets de fumée qui seront problématiques ; que le précédent avis conditionnait déjà la décision favorable à une révision de cette partie de l'installation et qu'il y a dès lors lieu de revoir le cheminement du conduit d'extraction en l'accolant à la façade arrière du bâtiment principal (rehausse de 2m par rapport au niveau fini du garde-corps de la terrasse +3 ou par rapport à toute construction voisine/contigüe impactante) ;

Considérant que sans intégration qualitative des techniques, une activité de restauration n'apparaît pas adaptée à la situation du bien ;

Considérant que le demandeur confirme également le maintien d'une activité de sushis qui ne nécessite pas de séparateur de graisses ;

Considérant qu'une amélioration de l'accès doit aussi toujours être faite, par une compensation via le niveau du trottoir, lors d'une prochaine rénovation de l'espace public ; que d'après les photos fournies dans le dossier, les barrières fixes aménagées sur la voirie sont aussi toujours en place ; que le demandeur défend le développement d'un projet pour l'aménagement d'une éventuelle terrasse pérenne ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant et d'après les éléments fournis dans le dossier, la commission de concertation souligne une incohérence entre la situation existante de fait et le dessin fourni ; que le demandeur confirme son intention de maintenir le châssis et l'enseigne en place ; que, si ceux-ci ne soulèvent pas remarque particulière, il y a quand même lieu de revoir les documents transmis pour permettre une délivrance de permis cohérente (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Considérant que le demandeur confirme par contre bien une suppression positive du caisson à volet apparent ;

Considérant qu'il souligne également ne pas avoir la main sur la boîte aux lettres apposée en façade ; que son installation avait été jugée regrettable par la DPC lors de la première analyse du dossier ; qu'il y a lieu de les prévoir intégrées au châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;

Considérant qu'il y a enfin lieu de s'assurer, ou pas, de la nécessité d'obtenir un permis d'environnement de classe 2 pour l'exploitation du commerce ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/06/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir le cheminement du conduit de hotte en l'accolant à la façade arrière du bâtiment principal (rehausse de 2m par rapport au niveau fini du garde-corps de la terrasse +3 ou par rapport à toute construction voisine/contigüe impactante)

- Fournir un dessin de la façade avant conforme à la situation existante de fait, à régulariser (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une végétalisation, conforme au PU-38325, de la plate-forme terrasse du 1<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir une adaptation du trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Assurer la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- Prévoir une intégration des boîtes aux lettres dans le châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement, si nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

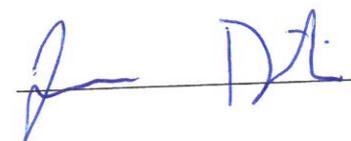
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Fournir un dessin de la façade avant conforme à la situation existante de fait, à régulariser (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une végétalisation, conforme au PU-38325, de la plate-forme terrasse du 1<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir une adaptation du trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Assurer la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- Prévoir une intégration des boîtes aux lettres dans le châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement, si nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE





- Fournir un dessin de la façade avant conforme à la situation existante de fait, à régulariser (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une végétalisation, conforme au PU-38325, de la plate-forme terrasse du 1<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir une adaptation du trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Assurer la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- Prévoir une intégration des boîtes aux lettres dans le châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement, si nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Elise Darchambeau (Signature) Digitally signed by Elise Darchambeau (Signature)



- Fournir un dessin de la façade avant conforme à la situation existante de fait, à régulariser (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une végétalisation, conforme au PU-38325, de la plate-forme terrasse du 1e étage ;
- Prévoir une adaptation du trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Assurer la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- Prévoir une intégration des boîtes aux lettres dans le châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement, si nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Fournir un dessin de la façade avant conforme à la situation existante de fait, à régulariser (imposte non divisée, non alignement de l'enseigne avec la baie) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Assurer une végétalisation, conforme au PU-38325, de la plate-forme terrasse du 1<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir une adaptation du trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Assurer la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- Prévoir une intégration des boîtes aux lettres dans le châssis de la devanture ou dans la double porte comme existant ;
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement, si nécessaire ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Elise Darchambeau Digitally signed by Elise Darchambeau  
(Signature) (Signature)

