

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38539

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

15. Dossier PU-38539 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	TX-WMS S.P.R.L. Monsieur Janah BOUBKER
<u>LIEU</u>	BOULEVARD LOUIS METTEWIE 42
<u>OBJET</u>	ART 126: le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (63m2) au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, liserés de noyau commercial, espaces structurants
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 TX-WMS S.P.R.L. et représentée par Monsieur Janah BOUBKER pour (ART 126) le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place de 63m2 au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, sis **boulevard Louis Mettewie 42** ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par TX-WMS S.P.R.L. et représentée par Monsieur Janah BOUBKER pour (ART 126) le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place de 63m2 au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, sis **boulevard Louis Mettewie 42** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** et à l'avis de la commission de concertation du **19/09/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 19/09/2023 sur la demande initiale portant sur « le changement d'utilisation d'un commerce non nuisible en commerce avec consommation sur place (63m²) au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente reçu le **04/09/2023** ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes, liserés de noyau commercial, espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend un commerce (agence bancaire) de 63,3 m² au RDC avec un sous-sol de 70,8m² et un espace annexe (la salle des coffres) de 76m² au R+1 ;

Considérant que le projet prévoit de modifier l'utilisation du RDC en transformant l'agence bancaire en commerce avec consommation sur place de 63,3 m² (salon de thé) avec son espace réserve au sous-sol de 70,8m² ; que le passage d'un commerce non nuisible en un commerce nuisible modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction, suivant l'application 3.5.1 du PRAS ; que la parcelle est en zone mixte au PRAS et que le changement d'utilisation du commerce vers un commerce nuisible est acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé paraît fonctionnel et adapté à un salon de thé ; que les toilettes situées au sous-sol ont une longueur de 1,05 m et sont peu confortables pour l'accueil du public et méritent d'être agrandies ;

Considérant que les photos du dossier montrent que la vitrine a été occultée en partie basse par des autocollants de couleurs rouge et blanche ; que ces autocollants nuisent à l'esthétique de la devanture du commerce ainsi qu'à l'esthétique générale du bâtiment et que la commission de concertation préconise généralement des enseignes en lettrages découpés, de couleur sobre, qui respecte les prescriptions du Titre VI du RRU ;

Considérant qu'un logement indépendant est prévu au niveau R+1 ; que celui-ci ne fait pas l'objet de la demande et que l'accès à ce logement ne s'effectue plus via le commerce mais via les circulations communes de l'immeuble ;

Considérant toutefois que l'avis SIAMU émet un avis défavorable en raison de l'absence de conformité du niveau R+1 aux normes de sécurité incendie ; que bien que le niveau R+1 soit hors demande, un nouvel avis est nécessaire dans la mesure où le projet entraîne une modification du compartimentage des espaces ; qu'en l'absence d'un avis SIAMU favorable, la demande ne peut être acceptée ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **18/07/2024** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est « (ART 126) le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place de 63m² au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, sis **boulevard Louis Mettwie 42**»

Considérant que la nouvelle demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **09/08/2024** ;

Considérant que le projet prévoit de modifier l'utilisation du RDC en transformant l'agence bancaire en commerce avec consommation sur place de 63,3 m² (salon de thé) avec son espace réserve au sous-sol de 70,8m² ; que le passage d'un commerce non nuisible en un commerce nuisible modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction, suivant l'application 3.5.1 du PRAS ; que la parcelle est en zone mixte au PRAS et que le changement d'utilisation du commerce vers un commerce nuisible est acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé paraît fonctionnel et adapté à un salon de thé ; que les toilettes situées au sous-sol ont une longueur de 1,05 m et sont peu confortables pour l'accueil du public ; qu'il convient de les agrandir en transformant les 2 WC en 1 seul grand WC plus spacieux ;

Considérant que la demande propose de régulariser l'enseigne existante ; que l'enseigne est située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne conformément au Titre VI du RRU ; qu'elle n'est cependant pas placée dans le prolongement de la baie de gauche et recouvre la partie haute des châssis ; que l'enseigne est de couleur rouge et blanche avec des motifs contrastés peu discrets ; que tous ces éléments produisent un effet désordonné et peu esthétique de la devanture du commerce et ne tiennent pas compte de l'art.33 du Titre VI du RRU ; qu'il convient de proposer une enseigne moins haute et moins longue, de manière à ce qu'elle ne recouvre pas les châssis inférieurs (laisser une respiration entre le haut des châssis et l'enseigne) et qu'elle s'aligne avec le châssis de gauche du commerce ; qu'il convient également proposer un lettrage discret de l'enseigne, de préférence découpé, aux couleurs sobres en harmonie avec la façade ; veiller à respecter les prescriptions du Titre VI du RRU ;

Considérant que les photos du dossier montrent que la vitrine est occultée en partie basse par des autocollants de couleurs rouge et blanche ; que ces autocollants nuisent à l'esthétique de la devanture du commerce ainsi qu'à l'esthétique générale du bâtiment et qu'il convient de veiller à les supprimer ;

Considérant qu'un logement indépendant est prévu au niveau R+1 ; que celui-ci ne fait pas l'objet de la demande et que l'accès à ce logement ne s'effectue plus via le commerce mais via les circulations communes de l'immeuble ;

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 09/08/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :


- Transformer les 2 WC du sous-sol en 1 seul grand WC plus spacieux ;
- Proposer une enseigne moins haute et moins longue, de manière à ce qu'elle ne recouvre pas les châssis inférieurs et qu'elle s'aligne avec le châssis de gauche du commerce ; proposer un lettrage discret de l'enseigne, de préférence découpé, aux couleurs sobres en harmonie avec la façade ; veiller à respecter les prescriptions du Titre VI du RRU ;

Article 2


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

- 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,...)
- Veiller à bien supprimer tout autocollant en vitrine ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

URBAN DU 

URBAN DPC 

BRUXELLES ENVIRONNEMENT 

Communauté 