

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38846

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

### 16. Dossier PU-38846 – mp

DEMANDEUR

**Monsieur Ilias Azzouz**

LIEU

**CHAUSSÉE DE GAND 366**

OBJET

changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (240m2)

ZONE AU PRAS

liserés de noyau commercial, zones mixtes, espaces structurants - Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**). - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) •

- 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 **Monsieur Ilias AZZOUZ** pour changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (240m2), **Chaussée de Gand 366** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** et 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)

- dérogation à l'art.37§3 du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone générale et élargie)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/11/2024;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **12/11/2024** ;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial, en zone mixte, en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et qu'il est inclus dans le contrat de rénovation urbaine "Autour de Simonis" ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un commerce existant au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (bureaux aux étages supérieurs et ateliers dans la partie arrière) en commerce avec cuisine et consommation sur place; que le commerce dispose d'une superficie de 240m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec une cuisine de 20m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'activité s'installe dans un rez-de-chaussée commercial d'origine conçu à cet effet et qui a déjà accueilli une activité commerciale (vente d'articles de sport) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune modification de volume ni de destination ;

Considérant qu'il y a une entrée distincte pour le commerce ;

Considérant que, selon la note explicative, le système d'extraction sera mis dans la gaine technique existante (qui se situe entre la cuisine et les sanitaires) ;

Considérant que ce commerce se situe en liseré de noyau commercial ;

Considérant que le plan d'aménagement prévoit un comptoir, une salle de restauration d'environ 82 places, une cuisine et des sanitaires ; que le commerce est spécifié dans la note explicative comme crêperie/salon de dégustation ouvert de 8h à 23h ; que les mesures prévues pour limiter les nuisances (odeurs, bruit, déchets, stationnement) et garantir la qualité de vie du voisinage ne sont cependant pas reprises dans la présentation du projet et font défaut; qu'en outre, l'aménagement du rez-de-chaussée ne prévoit ni coin réserve et de stockage ni local poubelles, éléments pourtant indispensables au bon fonctionnement d'une telle activité ;

Considérant que le demandeur a expliqué, lors de la commission de concertation, que le magasin et le local à poubelles seront installés dans les ateliers situés à l'arrière ; qu'il s'agit toutefois d'un changement d'affectation qui n'est pas inclus dans la demande actuelle ; qu'il y a lieu d'étendre le champ d'application de la demande ; que, sans cela, il n'est pas possible de procéder à une analyse correcte et approfondie du projet

Considérant que le projet prévoit un sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite ; qu'il ne répond néanmoins pas entièrement aux exigences d'accessibilité du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment en ce qui concerne le seuil de la porte d'entrée; qu'il y a lieu de réduire la différence de niveau entre le trottoir et le seuil de la porte d'entrée à un maximum de 2cm afin de garantir une accessibilité conforme à l'art.6 du Titre IV du RRU ;

Considérant que le projet prévoit également la modification de la façade ; qu'il est envisagé de remplacer la vitrine de droite par une fenêtre ouvrante et une partie opaque que la vente directe par une fenêtre engendrerait des nuisances sur le trottoir, serait superflue étant donné la taille du magasin et aurait un impact négatif sur la consommation énergétique ; qu'il y a dès lors lieu de conserver la vitrine existante ;

Considérant que le bien se situe dans une zone « générale » pour les enseignes ; que l'enseigne parallèle à la façade s'intègre correctement et respecte les dispositions de l'article 36 du Titre VI du RRU, ce qui n'est par contre pas le cas de l'enseigne perpendiculaire à la façade car celle-ci dépasse la saillie maximale autorisée de 1,20m; qu'il est nécessaire de limiter les dimensions de cette enseigne afin de respecter les prescriptions de l'article 37 du Titre VI du RRU ; »

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au 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**

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'WBU', written over a horizontal line.

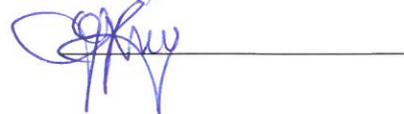
MONUMENTS ET SITES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MS', written over a horizontal line.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kash', written over a horizontal line.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kash', written over a horizontal line.

