

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38725

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

8. Dossier PU-38725 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Certi & Construct S.P.R.L. - Monsieur Abdelmalek Zekhnini
<u>LIEU</u>	RUE DE RIBAU COURT 106
<u>OBJET</u>	régulariser le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (84m ²), la fermeture de la cour, la suppression d'un garage et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) – CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 la Certi & Construct S.P.R.L., représentée par Monsieur Abdelmalek ZEKHNINI, pour régulariser le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (84m²), la fermeture de la cour, la suppression d'un garage et la modification de la façade avant, **Rue de Ribaucourt 106** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art. 4 – profondeur
 - o Titre I, art.13 – surface perméable ;

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 10/12/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-16280, délivré en date du 29/03/1929, pour la construction d'annexes, l'exhaussement de l'immeuble et la transformation de la façade ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV M.07022/05) daté du 20/07/2005 portant sur l'installation d'un atelier pour le travail du bois, exploitant Z.A. TEXTILE sprl (Monsieur ZEKHNINI) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B, approuvé en date du 23/01/1992 et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (84m²), la fermeture de la cour, la suppression d'un garage et la modification de la façade avant ;

Considérant que la première partie de la demande vise à régulariser le changement d'utilisation d'un ancien commerce de meubles en restauration rapide ; que celui-ci, avec sa cuisine et sa consommation sur place, nécessite une demande préalable d'autorisation pour commerce dit « nuisible » ; que la commune regrette, malgré des échanges explicites avec le demandeur en 2021, une mise en œuvre des travaux sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le regret est accentué par le fait que le demandeur connaît bien de la législation ; qu'il est très informé des procédures en vigueur par son activité d'agent PEB ; qu'il était déjà locataire du même espace avant l'installation du restaurant et qu'il avait déjà reçu, précédemment, un procès-verbal de constatation d'infraction en 2005 ;

Considérant qu'une activité de type « restauration rapide » s'intègre, par contre, correctement à la rue de Ribaucourt ; que l'espace s'étend sur une surface de 84m² et qu'elle s'organise autour d'un espace d'accueil à rue, une salle de consommation au centre et des cuisine/sanitaire en fond de parcelle ; que la commune encourage l'activité commerciale locale et que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le plan proposé induit par contre la suppression d'un ancien garage accessible depuis la double porte d'entrée de l'immeuble ; que son accès nécessitait toutefois une traversée du hall d'entrée et de la cage d'escalier principale ; que cette configuration n'est plus jugée tellement qualitative pour la circulation des logements situés aux étages et que l'intégration de cette surface au commerce s'affiche dès lors comme acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également la régularisation de la couverture d'une ancienne cour (8m²) en fond de parcelle ; que le demandeur la décrit comme déjà couverte en 2001 (prise du rez-de-chaussée en location) ; que, si celle-ci est autorisable par le PPAS Léopold II B, elle n'en est pas moins dérogatoire aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et le maintien d'une

surface perméable ; qu'elle profite à l'agrandissement d'un commerce et que cette partie de la demande apparaît dès lors aussi régularisable ; que les dérogations au RRU sont jugées acceptables ; Considérant que le plan d'aménagement prévoit l'installation d'un sanitaire ; que celui-ci, alors que les espaces de restauration sont des lieux accessibles au public, ne respecte regrettamment pas le dimensionnement PMR ; que la surface disponible permet pourtant un aménagement conforme et qu'il y a lieu de revoir cette partie de la demande ;

Considérant que le projet ne reprend, ensuite, aucune information quant à l'évacuation des fumées de cuisine ; que le demandeur renseigne pourtant un équipement adapté ; qu'il y a lieu de le renseigner sur plan, conforme et sans nuisance pour les logements des étages ;

Considérant, enfin, que la demande vise aussi à régulariser des travaux réalisés sans autorisation sur la façade avant ; qu'une partie de l'ancienne devanture commerciale en bois, vitrage décoratif, est encore visible sur les photos google de 2014 ; que la situation actuelle n'expose toutefois plus qu'un châssis diminué et regrettamment simplifié en PVC ; que le demandeur en confirme, d'après les plans fournis dans le dossier, une volonté positive de transformation ;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE, à proximité du site patrimoniallement emblématique de Tour et Taxi et qu'une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que le dessin projeté de la nouvelle façade s'affiche différent de la situation actuelle de fait mais aussi de la situation légale ; que cette partie de la demande n'apparaît pas suffisamment satisfaisant et qu'une véritable devanture, hauteur conforme au PU-16280, doit être réhabilitée sur la façade du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de revoir cette partie de la proposition ;

Considérant que la mise en peinture noire de la partie basse de la façade ne satisfait pas non plus les attentes de la commission de concertation ; que le demandeur renseigne, sur les plans, la pose d'un claustra vertical en bois mais que la proposition n'est pas jugée harmonieuse avec l'architecture du bien et le reste de la façade ou de la rue ; qu'il y a davantage lieu de respecter l'esprit des matériaux d'origine ;

Considérant que l'enseigne doit également être revue en fonction de la nouvelle menuiserie ; qu'il y a lieu de faire une proposition d'intégration et/ou de se limiter, si nécessaire, à un élément perpendiculaire et une apposition de lettrages découpés sur le vitrage de la devanture ;

Considérant que la commission de concertation souligne finalement un état d'entretien regrettable de la façade principale dans son ensemble ; qu'elle souligne une responsabilité, de la part du propriétaire, d'entretenir son bien et qu'elle encourage dès lors à son nettoyage global ainsi qu'à la réparation, dans les règles de l'art, des éléments de la façade à rue qui le nécessitent ;

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 10/12/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir la proposition des sanitaires pour une conformité PMR ;
- Reprendre sur les plans les évacuations de hotte (ou autre), conformes et sans nuisance pour les logements des étages ;

- Réhabiliter une menuiserie en bois, hauteur conforme à la situation d'origine (PU-16280), pour la devanture commerciale ;
- Revenir à une finition de la façade, niveau rez-de-chaussée, conforme à l'esprit de la situation d'origine ;
- Prévoir une enseigne intégrée à la nouvelle devanture commerciale et/ou se limiter, si nécessaire, à un élément perpendiculaire et une apposition de lettrages découpés sur le vitrage de la devanture ;

Article 2

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

- Veiller à l'entretien global et à la réparation des éléments de la façade à rue qui le nécessitent ;
- 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,...)

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

