

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38871

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

12. Dossier PU-38871 – nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Zouhaier El Hamdaoui
<u>LIEU</u>	RUE DE L'ECOLE 38
<u>OBJET</u>	Le changement de l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (104m ²) par la régularisation de la couverture de la cour et de la modification de la façade au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 6 courriers
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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 Monsieur Zouhaier El Hamdaoui pour le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (104m²) par la régularisation de la couverture de la cour et de la modification de la façade au rez-de-chaussée, **rue de l'Ecole 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

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

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

Considérant **que 6 courriers de remarques** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que M'hammed AFKIR KHALKI a remis une pétition de plus de 31 signatures qui décrit les nuisances qui, selon les riverains, risquent d'être provoquées par l'ouverture d'un commerce avec cuisine et consommation sur place , à savoir : nuisances sonores, problème de stationnement, dégradations éventuelles de l'immeuble ou problème de gestion des déchets devenus plus importants, incompatibilité de la destination proposée avec le cadre environnant, etc ; que selon les plaintes exprimées par les résidents, les commerces existants du quartier empièteraient fortement sur les trottoirs et ne permettraient pas une circulation fluide et sécurisée des piétons ; que M. Ismael DAMGHI, M. Ibrahim AHFIRI et Mme Nabila HOUBBAN expriment les mêmes craintes vis-à-vis des nuisances que pourraient engendrer selon eux les allées et venues de la clientèle du restaurant ; que tous s'opposent à l'ouverture d'un commerce avec cuisine et consommation sur place au RDC de l'immeuble sis rue des Ecoles 38 ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **14/11/2024** ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport, composé d'un rez-de-chaussée commercial et de 4 étages ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 555m² hors sous-sol et que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 30/01/2024, à 4 unités de logements ;

Considérant que le demandeur est locataire ; que le RDC représente en situation légale une superficie exploitable de +/- 95m² et qu'elle est affectée à un commerce ;

Considérant que la demande vise le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (104m²) par la régularisation de la couverture de la cour et de la modification de la façade au rez-de-chaussée ; que l'ensemble de l'immeuble représente une superficie habitable de 564 m² hors sous-sol ;

Considérant que la première partie de la demande concerne le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place ; que ce type de commerce modifie les caractéristiques urbanistiques des constructions suivant la prescription particulière 2.5.2° du PRAS car il est susceptible d'entraîner des gênes dans la rue notamment des problèmes de bruit, de stationnement sauvage, de déchets et d'odeurs ; que le demandeur précise cependant en commission de concertation que le commerce envisagé est un restaurant qui accueille des familles et ne génère

pas de bruit particulier ou des attroupements en bas d'immeuble ; que son horaire de fermeture sera à priori 22h ; que la proposition d'un commerce avec consommation surplace est dès lors jugée adaptée au contexte environnant et qu'elle est acceptable ; qu'il convient néanmoins de bien veiller à ne pas provoquer des nuisances particulières dans la rue (stationnement sauvage, attroupement, bruit, odeurs, fumées, déchets, etc..).

Considérant que la demande vise en second lieu la régularisation de la couverture de la cour ; que l'intervention est acceptable car elle améliore le fonctionnement du commerce et ne porte pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines ou aux qualités d'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement intérieur proposé est globalement fonctionnel ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation de la modification de la façade sur rue au rez-de-chaussée ; que le reste de la façade avant ne fait pas l'objet de la demande ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que le châssis unique avec imposte situé sur la partie gauche de la façade rue des écoles est remplacé par un châssis et porte avec impostes, de hauteur plus importante qu'en situation légale, le soubassement ayant été supprimé ; que le châssis unique avec imposte de droite situé rue des écoles a été remplacé par un châssis sans imposte et de moindre hauteur, la partie soubassement ayant été rehaussée ; que les 2 châssis rue de Geneffe ont également été modifiés, leur divisions étant désormais à double vantaux ; que l'ensemble des châssis bois d'origine ont été remplacés par des châssis PVC de ton blanc et gris anthracite ; que la porte d'entrée en acier de ton vert est conservée ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que les divisions proposées déséquilibrent la composition d'ensemble de la façade sur rue, ce qui est regrettable en ZICHEE ; qu'en outre les divisions à 2 vantaux du RDC font plus écho à la fonction logement que celle de commerce ; qu'il convient dès lors d'effectuer les modifications suivantes en façade rue : remplacer le châssis de droite à 2 vantaux (façade rue de Geneffe) par un châssis unique avec imposte, dito la situation d'origine ; abaisser la hauteur du soubassement du châssis de droite (façade rue de l'Ecole) et retrouver une imposte alignée à celle de gauche ; remplacer l'ensemble des châssis par des menuiseries en bois ; que la façade devient dès lors acceptable, à condition de bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ; que la porte d'entrée en acier peut être conservée ;

Considérant que le carrelage de ton orange-rougeâtre projeté semble, d'après les plans fournis, identique à celui de la situation légale, ce qui est positif ;

Considérant que l'emplacement des enseignes projetées est conforme aux prescriptions du Titre VI du RRU ; que l'enseigne paraît cependant fort tassée sous les bow-windows et qu'il convient de veiller à proposer une enseigne peu épaisse, laissant une légère bande de respiration sous les bow-windows ; que l'enseigne rue de Geneffe n'est pas alignée au châssis qu'elle surplombe ce qui est regrettable et qu'il convient de l'aligner *et de ne proposer qu'une seule enseigne sur la façade rue des Ecoles (veiller à ce qu'elle soit alignée au châssis qu'elle surplombe)* ;

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 adressée en date du **14/11/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- apporter les modifications suivantes en façade sur rue :
 - façade rue de Geneffe : remplacer le châssis de droite à 2 vantaux par un châssis unique avec imposte, dito la situation d'origine ;
 - façade rue de l'Ecole : abaisser la hauteur du soubassement du châssis de droite et retrouver une imposte alignée à celle de gauche ; *ne proposer qu'une seule enseigne (alignée au châssis qu'elle surplombe) -*
- remplacer l'ensemble des châssis PVC par des menuiseries en bois ;
- veiller à proposer une enseigne peu épaisse, laissant une légère bande de respiration sous les bow-windows ; aligner l'enseigne rue de Geneffe au châssis qu'elle surplombe ;

Article 2

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

- veiller à ne pas provoquer des nuisances particulières pour le quartier (stationnement sauvage, attrouplement, bruit, odeurs, fumées, déchets, etc..) ;
- Veiller à bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

