

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38483

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

### 6. Dossier PU-38483 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohamed Arrouj</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE MEXICO 2 - RUE DE L'INTENDANT 98/98A</b>
<u>OBJET</u>	le changement d'utilisation de deux rez-de-chaussée commerciaux en commerce avec consommation sur place (restauration - 152m <sup>2</sup> ).
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Mohamed Arrouj pour changer l'utilisation de deux rez-de-chaussée commerciaux en commerce avec consommation sur place (restauration - 152m<sup>2</sup>), **Rue de Mexico 2 - Rue de l'Intendant 98/98A** ;

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 06/12/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29669, délivré en date du 24/04/1970, pour la construction d'un immeuble R+4/5 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34418, délivré en date du 14/10/2009, pour la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en phone-shop et commerce d'alimentation ;

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 (35), approuvé en date 23/01/1992, et du contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la demande porte sur changer l'utilisation de deux rez-de-chaussée commerciaux en commerce avec consommation sur place (restauration - 152m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, cinq étages et un sous-sol ; qu'il se situe sur l'angle des rue de Mexico – rue de l'Intendant et que seul le rez-de-chaussée est concerné par la présente demande ;

Considérant que ce rez-de-chaussée est légalement affecté à une double activité commerciale ; qu'il s'étend sur une superficie bâtie de 253m<sup>2</sup>, soit la parcelle entière, dont 152m<sup>2</sup> sont exploitables par le commerce ;

Considérant que la situation légale du bien n'est cependant pas très claire ; que des renseignements urbanistiques, établis en 2021, reprennent le PU-29669 comme situation de droit sans tenir compte du PU-34418 ; que ce dernier, cacheté par les autorités en date du 14/10/2009, reprend toutefois bien l'aménagement de deux commerces au rez-de-chaussée, induisant la potentielle suppression de cinq emplacements de parking repris au PU-29669 ; que l'analyse de la présente demande se base sur cette dernière information ;

Considérant que des photos datant de 1992 (soit avant 2009 - PU-34418) permettent le constat d'une activité déjà commerciale, laissant aussi un doute quant à la transformation des façades qui semblent architecturalement tout à fait coordonnées ; que l'exécution conforme du PU-29669, au niveau du rez-de-chaussée, peut dès lors être remise en question ;

Considérant que, sous cet angle, la demande se limite bien à changer l'utilisation de deux rez-de-chaussée commerciaux en commerces avec consommation sur place ; qu'elle envisage la création de deux commerces de détails, dédiés à la restauration, essentiellement sur le principe de la vente à emporter ; que les deux entités partagent toutefois, d'après la configuration des lieux, une seule cuisine de préparation et un unique sanitaire ;

Considérant que chaque espace reprend un comptoir réfrigéré et quelques tables ; que la commission de concertation s'interroge sur l'intérêt de garder deux petites surfaces plutôt qu'une grande ; que l'ouverture de la surface permettrait cependant une plus grande mise en valeur de l'angle et une meilleure animation de la place ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement dans ce sens ;

Considérant que la note explicative décrit une activité de jour, employant deux personnes ; que l'offre se tourne, au même titre que le restaurant voisin « l'Authentique » (même propriétaire), vers un assortiment de sandwiches ; que la proposition s'affiche comme qualitative ;

Considérant par contre que, en termes de sanitaires, le projet apparaît un peu pauvre ; que, même pour quelques tables, un restaurant doit permettre l'accès à des sanitaires conformes (homme/femme) et que, dans le cas présent où un nouvel aménagement doit être imaginé, l'inclusion d'un WC PMR paraît nécessaire ;

Considérant que les accès projetés manquent également de cohérence ; que le commerce 2 dispose, sans justification, de deux accès dont l'un, situé dans l'angle, semble très étroit et peu utilisable ; que, d'après les photos anciennes, cette ouverture ne semble pas d'origine et qu'il y a dès lors lieu de revenir à un élément de châssis fixe pour l'angle ;

Considérant enfin que les photos laissent apparaître un remplacement de menuiseries récemment exécuté ; que les plans reprennent une composition en bois naturel mais que ni la teinte orangée, ni la composition des châssis n'apparaissent harmonieuses avec la typologie de l'immeuble concerné ; que ni la couleur, ni les croisillons sur les portes sont malheureusement acceptables et qu'il y a dès lors

lieu de simplifier les deux portes d'accès et inclure une mise en peinture concordante avec la palette des matériaux de l'immeuble ;

Considérant que la commission de concertation apprécie cependant la suppression des caissons à volet apparents ;

Considérant que les dessins de façade reprennent également le positionnement possible de deux enseignes ; que celles-ci doivent être envisagées directement posées, en lettrage découpé et fixation invisible, sur le carrelage blanc situé directement au-dessus des vitrines ; qu'il y a aussi lieu de privilégier un alignement systématique des enseignes, en largeur, sur la porte d'accès et sa vitrine adjacente ;

Considérant que le demandeur renseigne finalement aussi en séance l'installation d'une hotte professionnelle ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à une sortie conforme jusqu'en toiture ;

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 06/12/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Faire une proposition d'aménagement ouvert pour la création d'un commerce unique ;
- Inclure l'aménagement de sanitaires conformes (homme/femme) incluant une unité PMR ;
- Prévoir la fermeture de l'angle, comme à l'origine, avec un châssis fixe (plinthe identique à l'existant) ;
- Faire une proposition simplifiée des deux portes d'accès (suppression des croisillons) et prévoir une remise en peinture du bois actuel dans une couleur s'harmonisant avec la palette existante de la façade ;
- S'assurer de placer des enseignes en lettrage découpé, fixation invisible dans le carrelage blanc de la façade, avec un alignement, en largeur, sur les portes d'accès et leur vitrine adjacente ;

#### Article 2

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

- Veiller à l'installation d'une sortie de hotte conforme, jusqu'en toiture de l'immeuble ;
- 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,...)

SIGNATURES

DELEGUES

---

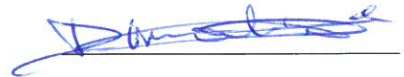
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

Absent

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

