

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38624

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

### 8. Dossier PU-38624 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>MMHA GROUP - Monsieur Kamal ASGHAR</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE PICARD 86</b>
<u>OBJET</u>	changer la destination d'un entrepôt commercial (114m <sup>2</sup> ) en commerce avec cuisine et consommation sur place (194m <sup>2</sup> ), y compris la construction d'une mezzanine (80m <sup>2</sup> ) et modifier la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 5 courriers dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros) - 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 MMHA GROUP srl, représentée par Monsieur Kamal ASGHAR, pour changer la destination d'un entrepôt commercial (114m<sup>2</sup>) en commerce avec cuisine et consommation sur place (194m<sup>2</sup>), y compris la construction d'une mezzanine (80m<sup>2</sup>) et modifier la façade avant, **Rue Picard 86** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 5 courriers de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 21/12/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31059, délivré en date du 14/12/1979, pour la construction d'un dépôt avec un étage d'habitation ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33348, délivré en date du 09/07/2004, pour la construction de deux niveaux supplémentaires sur un bien existant, passant de 1 à 3 logements ;

Vu le refus d'urbanisme PU-36937, délivré en date du 17/02/2022, pour le double percement du mur mitoyen pour la création d'un commerce (330m<sup>2</sup>) avec cuisine et consommation sur place, y compris le changement de destination d'un entrepôt commercial (n°86) en commerce, la création d'une mezzanine et la transformation de la façade ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur changer la destination d'un entrepôt commercial (114m<sup>2</sup>) en commerce avec cuisine et consommation sur place (194m<sup>2</sup>), y compris la construction d'une mezzanine (80m<sup>2</sup>) et modifier la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un petit sous-sol ; qu'il est légalement affecté à un entrepôt commercial et trois unités de logement aux étages ; que sa construction date des années '80 (exhaussé au début des années 2000) et que, contrairement à de nombreux immeubles de la rue Picard, son architecture ne peut être considérée comme patrimoniale très intéressante ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le niveau du rez-de-chaussée ; que ni l'accès des étages, ni les logements ne font partie du projet ; que le demandeur s'identifie comme locataire de la surface du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit une transformation de l'espace en restauration ; que la note explicative décrit une offre belgo-marocaine ; qu'elle ne précise par contre pas les horaires d'ouverture mais que le demandeur renseigne en séance de commission de concertation une activité de jour et aussi soirée (+/- 11h – 23h) ;

Considérant que, en termes d'aménagement, les plans reprennent la construction d'une mezzanine dans le volume ; que celle-ci est accessible via l'installation d'un escalier interne et qu'elle permet de presque doubler la surface accessible et exploitable ; que l'ensemble représente une capacité de +/- 50 places assises ;

Considérant que la situation projetée offre une hauteur libre sous-plafond de 3m sous la mezzanine et 2m90 sur le nouvel étage ; que cette partie de la proposition paraît raisonnable mais que ce nouveau niveau n'est pas vraiment considéré comme un réel premier étage ; qu'il n'est pas concerné par la prescription particulière 3.3.a1 du PRAS et que cette partie de la demande est jugée fonctionnelle ;

Considérant que des sanitaires sont également prévus, accessibles depuis l'étage ; que la commission de concertation souligne un manque de conformité en ce qui concerne les PMR ; qu'il y a dès lors lieu de revoir une partie du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un WC adapté ;

Considérant que la proposition s'affiche assez cohérente avec le lieu et son contexte environnant proche ; qu'un commerce ouvert sur l'espace public semble urbanistiquement plus coordonné avec la zone mixte et plus qualitatif pour le quartier que l'entrepôt existant ;

Considérant toutefois que cinq riverains émettent des remarques dans le cadre de l'enquête publique et que le représentant du syndic de la copropriété n°88 s'exprime en séance ; qu'ils s'inquiètent du lien direct du demandeur avec l'exploitation voisine du n°88 ; qu'ils soulignent des problèmes de salubrité et de nuisible dans le commerce en exploitation (n°88) ; qu'ils décrivent également des soucis sévères de voisinages et une procédure en justice de paix avec le propriétaire ; qu'ils renseignent un éventuel impact pour le bâtiment déjà fragilisé par des fuites d'eau et un incendie mais aussi la multiplication trop importante de restaurants pour la rue ; qu'ils évoquent la présence de moteurs et de bruit permanent qui dérangent ;

Considérant que la demande ne comprend aucune étude en stabilité permettant de confirmer, structurellement parlant, la faisabilité de la mezzanine ; que son installation est de la responsabilité de l'architecte et qu'il y a lieu de fournir un rapport technique qui en confirme la faisabilité ;

Considérant que les remarques soulèvent aussi un manque d'ambition en ce qui concerne l'acoustique ; que les plans ne reprennent rien qui permettent de rassurer les habitants de l'immeuble et qu'il y a dès lors lieu de veiller aux travaux nécessaires pour que la nouvelle activité n'engendre aucune nuisance ;

Considérant que, en termes de technique et d'évacuation, la coupe reprend l'installation d'une sortie de hotte au droit de la toiture plate arrière ; que cela n'est à la fois pas conforme à la bonne exécution et aussi trop proche des fenêtres du 1<sup>e</sup> étage ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un cheminement des rejets jusqu'en toiture principale, le long de la façade arrière, et sans nuisance directe pour les habitants ;

Considérant que le projet prévoit enfin une transformation de la façade avant sur sa partie basse ; qu'il envisage le remplacement, dans sa baie, de la porte sectionnelle existante par une vitrine composée d'un châssis en aluminium, finition gris anthracite ; que le dessin ne reprend favorablement aucun caisson à volet apparent ; que, si la démarche apparaît plutôt positive pour l'image du bien et la ZICHEE, la commission de concertation demande à ce que la couleur de la porte d'accès aux logements soit reconditionnée avec la nouvelle menuiserie ;

Considérant que le dessin de la façade avant reprend aussi la proposition d'une enseigne ; que celle-ci s'aligne bien, à la fois en largeur sur la baie, à la fois en hauteur sur les pavés de verre existants ; qu'elle manque toutefois de précisions en termes de couleurs et de matériaux ; qu'il y a dès lors lieu de favoriser un panneau de fond de la même teinte que les châssis et un lettrage clair ; qu'une option de lettrage découpé directement apposé sur la brique pourrait également être étudiée, fonction de l'état de la brique ;

Considérant que, dans le cadre des plans modificatifs, une nouvelle situation de droit doit également être fournie ; que le PU-33348, délivré en 2004, décrit clairement, malgré des plans manquants, l'ajout de deux étages pour une augmentation du nombre de logements de 1 à 3 unités ; que les photos aériennes laissent aussi apparaître une transformation du bien, avec lucarne et toiture, entre 2004 et 2009 ; que la situation actuelle des étages est considérée comme légale ;

Considérant que, du même ordre, les formulaires de demande et statistique doivent renseigner le nombre de logements légaux, à savoir 3 unités ;

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

- Prévoir l'installation d'un WC adapté aux PMR sur le niveau du rez-de-chaussée ;
- Fournir une étude en stabilité confirmant la faisabilité constructive de la mezzanine ;
- Prévoir les interventions acoustiques nécessaires pour assurer une activité sans nuisance pour les habitants de l'immeuble ;
- Prévoir une sortie de hotte conforme, jusqu'en toiture principale et sans nuisance pour les habitants de l'immeuble ;
- Prévoir une remise en peinture de la porte d'accès aux logements pour une coordination avec la couleur du nouveau châssis de la vitrine ;
- Fournir un complément de détail au sujet de l'enseigne : panneautage de couleur coordonnée avec le châssis + lettrage clair ou lettrage découpé directement apposé sur la brique, en fonction de l'état de la brique ;
- Fournir un plan de la situation légal de droit avec les deux étages supérieurs, la toiture à double versants et la lucarne ;
- Revoir les formulaires de demande et statistique pour y renseigner le nombre de logements légaux, soit 3 unités ;

## Article 2

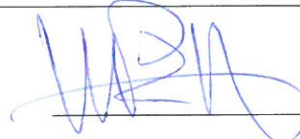
De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- 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, nuisibles, etc...)
- Veiller à tous les travaux acoustiques nécessaires pour assurer une activité sans nuisance pour les habitants de l'immeuble ;

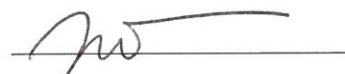
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

