

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38665

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

13. Dossier PU-38665 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Ali Talhaoui
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 409
<u>OBJET</u>	changer la destination du rez-de-chaussée de commerce avec atelier en commerce avec cuisine et consommation sur place (126m ²), supprimer l'escalier à l'arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIF D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Ali Talhaoui pour changer la destination du rez-de-chaussée de commerce avec atelier en commerce avec cuisine et consommation sur place (126m²), supprimer l'escalier à l'arrière, **Chaussée de Gand 409** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 16/01/2024 ;

Vu le permis PU-36449, délivré en date du 07/11/2016, pour la transformation et l'extension du rez-de-chaussée en boulangerie avec atelier et réserve, la régularisation du duplex aux derniers étages, la fermeture des terrasses à l'arrière et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble R+3+T comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements par étage aux niveaux supérieurs pour un total de 6 logements ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce avec atelier en commerce avec cuisine et consommation sur place (126m²) ; que le projet se situe en zone mixte ce qui rend l'implantation de ce type de commerce envisageable ;

Considérant que les plans de situation légale prévoient un escalier donnant accès au jardin depuis le 1^{er} étage ; qu'il est intéressant de conserver un accès au jardin pour les logements du 1^{er} étage et l'usage du jardin pour les habitants du 1^{er} étage ; qu'il y a dès lors lieu de conserver cet escalier et l'usage du jardin pour les habitants du 1^{er} étage qui ne peut dès lors pas être utilisé par le commerce ;

Considérant que dans le cadre du permis PU-36449 qui constitue la situation légale du bien, il avait été demandé de planter plusieurs arbres à haute tige ; qu'aucun arbre ne figure sur le plan ; qu'il y a dès lors lieu de planter un arbre à haute tige en zone de cour et jardin ;

Considérant que l'activité projetée n'est pas accessible aux PMR ; que ceci n'est pas exigé par le RRU pour les commerces de moins de 200m² mais reste regrettable ;

Considérant que le commerce dispose de caves et des commodités nécessaires à son bon fonctionnement, ce qui est positif ;

Considérant que le demandeur est propriétaire des étages ; que les châssis en façade avant, en PVC, n'ont pas été remplacés par des châssis en aluminium ; que la commune rappelle à ce dernier d'effectuer les travaux pour ce point ;

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 16/01/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Conserver l'escalier d'accès au jardin pour les logements
- Le jardin ne peut être utilisé par le commerce mais uniquement par les habitants du 1^{er} étage
- Prévoir un arbre indigène à haute tige dans le jardin

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,...)

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



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



