

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

### 7. Dossier PU-38461 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Mesdames Nadine &amp; Marie Buyse &amp; Blondeau</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE JOSEPH BAECK 4 -6</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce non nuisible à un commerce nuisible, au rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble de rapport R+5, et des modifications apportées à la zone de recul
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

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 Mesdames Nadine Flore Jeanne BUYSE et Marie Louise Henriette BLONDEAU pour la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce non nuisible à un commerce nuisible, au rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble de rapport R+5, et des modifications apportées à la zone de recul, **avenue Joseph Baeck 4-6** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** et à l'avis de la commission de concertation **du 28/04/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 30/03/2023 ;

Vu les renseignements urbanistiques datant du 22/08/2022 ;

Vu le permis PU-27792 délivré en 1959 pour la construction d'un immeuble en R+4 ;

Vu le permis PU-27901 délivré en 1960 pour la construction d'un 5ème étage ;

Vu le permis PU-30185 p délivré en 1971 pour la transformation d'un magasin en banque ;

Considérant que le bien se situe en zone d'espaces structurants et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien concerné par la demande, sis avenue Joseph Baeck 4-6 est un immeuble en R+5 composé d'appartements aux étages et d'un commerce en rez-de-chaussée ; qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 10 appartements aux étages, soit 2 par niveaux, et un commerce non nuisible (banque) au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande concerne la régularisation du changement d'utilisation du commerce non nuisible (banque) vers un commerce nuisible (restaurant froid-café) et la régularisation des modifications apportées à la zone de recul ; que la parcelle se situe en zone d'habitation mais que la proposition d'un café-restaurant est positive car l'immeuble se situe à l'angle de 2 voies importantes et que l'activité de café-restaurant est intéressante à l'échelle du quartier et ouvre le rez-de-chaussée à l'espace public ; qu'il existe déjà des accès distincts logements/café, ce qui est positif ; que la régularisation du changement d'utilisation du commerce non nuisible vers un commerce nuisible est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande de régularisation concerne également la modification de la zone de recul ; qu'en situation légale celle-ci est aménagée en jardinets ; qu'elle est actuellement aménagée en terrasse extérieure pour le café-restaurant et qu'elle est en grande partie imperméable ; que les plans de la demande actuelle ne donnent pas d'indication sur l'aménagement de la zone de recul et ne précisent pas d'espaces végétalisés ; que le demandeur confirme en séance l'absence de jardinets en zone de recul ; que cela constitue une dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU et ne peut être accepté ; qu'il convient dès lors de végétaliser davantage la zone de recul de manière à respecter les prescriptions de l'art.11 du titre I du RRU ;

Considérant d'autre part les photographies fournies dans le dossier de permis indiquent la présence de 2 brises-vues de part et d'autre de la zone de recul ; que leurs matériaux ne sont pas qualitatifs et durables ; qu'il convient dès lors de supprimer les 2 brises-vues existants et de les remplacer par une ligne de plantations d'1m80 de haut ; qu'il y a également lieu de maintenir les bandes en pleine terre qui séparent la zone de recul de l'espace public et d'y prévoir des plantations de 1,80 m de hauteur de manière à préserver l'intimité de chacune de ces zones ;

Considérant que le projet propose de régulariser au niveau du rez-de-chaussée les châssis en PVC blanc de la façade sur rue ; que ces châssis en PVC s'accordent avec les châssis des étages et sont dès lors acceptables ; que l'ensemble des châssis sont traversés par une grille de ventilation et qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement, de proposer des châssis standards dénués de grille de ventilation ; que les plans indiquent une porte d'entrée en PVC blanc en situation existante mais que la porte d'entrée existante est en aluminium ; qu'il convient de remplacer la porte en aluminium grise par une porte en PVC blanc afin de préserver une certaine uniformité des tons et matériaux de la façade avant ; qu'il y a également lieu de proposer, pour la porte d'entrée, une division à deux battants reprenant la division des châssis de la situation de droit ;

Considérant ensuite, concernant l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, que le projet vise un espace de consommation sur place à l'avant et une cuisine, un WC et un bureau à l'arrière ; que le sous-sol est dédié aux caves et locaux techniques et à un local de stockage annexe au restaurant ; que la surface totale du commerce de 123.5 m<sup>2</sup> est identique à la situation légale ; que les WC ne sont pas accessibles aux PMR mais que cela est acceptable dans la mesure où la superficie totale du bien est inférieure à 200 m<sup>2</sup> et ne nécessite pas d'accès PMR ; que l'aménagement intérieur proposé est globalement qualitatif et fonctionnel ;

Considérant pour finir que la demande propose la régularisation de l'enseigne située sous la baie du 1<sup>er</sup> étage ; que l'enseigne s'étend jusqu'à la porte d'accès au logement et qu'il convient de proposer une largeur d'enseigne plus réduite se limitant à la largeur de l'espace restaurant ; qu'il est fortement recommandé de remplacer l'enseigne actuelle par une enseigne plus sobre, aux lettrages découpés dénués de fond blanc, de manière à soigner la qualité architecturale de la façade ;

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

- augmenter la partie végétalisée de la zone de recul de manière à respecter les prescriptions de l'art.11 du titre I du RRU ;
- supprimer les 2 brises-vues existants et les remplacer par une ligne de plantations d'1m80 de haut ;
- maintenir les bandes en pleine terre qui séparent la zone de recul de l'espace public et y prévoir des plantations de 1,80 m de hauteur ;
- rétrécir la longueur de l'enseigne de manière à ce qu'elle ne surplombe que la partie restaurant, tout en veillant à maintenir les 0,50 m de distance par rapport à la limite mitoyenne ;
- remplacer les châssis dotés de grille de ventilation par des châssis standards, dénués de grille de ventilation, lors du prochain remplacement (note à ajouter sur les plans) ;
- proposer une porte d'entrée en PVC blanc avec une division à deux battants, dito la division de la porte d'entrée d'origine ;

#### Article 2

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

- veiller à remplacer le châssis doté d'une partie opaque par un châssis vitré ;
- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, bruit, etc..)

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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



ADMINISTRATION COMMUNALE

