

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38489

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

### 9. Dossier PU-38489 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur Anas Haj Idrissi**

LIEU

**PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 22**

OBJET

la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (55m<sup>2</sup>) et de la modification de la façade

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au sein du règlement communal d'urbanisme zoné approuvé en date du 2/03/2017

ENQUETE PUBLIQUE

du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)  
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné  
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
- 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 Anas Haj Idrissi pour la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (55m<sup>2</sup>) et de la modification de la façade, **Parvis Saint-Jean-Baptiste 22** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

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)

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent un commerce de moins de 200m<sup>2</sup> ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du RCUZ (règlement communal d'urbanisme zoné) approuvé en date du 2/03/2017 ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place de 55m<sup>2</sup> ; que le parvis Saint-Jean-Baptiste dénombre déjà plusieurs cafés et restaurants ; que le projet vient s'insérer dans un contexte favorable à son implantation ; que le projet a été soumis à enquête publique pour changement des caractéristiques urbanistiques ; qu'il n'y reçu aucune plainte ;

Considérant que la demande vient supprimer des surfaces de logements ; que la prescription 0.12 du PRAS est d'application ; que ces pièces ne sont plus affectées au logement depuis plusieurs années et étaient de toute façon liées au commerce ; que le but est d'étendre un commerce existant ; que le projet répond dès lors à la prescription 0.12 du PRAS ; que la régularisation du changement d'utilisation du commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place est acceptable ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation de la modification de sa façade ; qu'il s'implante au sein de la ZICHEE et du RCUZ ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du RCUZ vu que les consoles de balcon et le soubassement ont été peints en gris anthracite ;

Considérant que le projet déroge aux articles 14 et 22 du RCUZ pour châssis en PVC de teinte hors nuancier ;

Considérant qu'en reprenant une enseigne sur l'angle plus large que la baie le projet déroge à l'article 30 du RCUZ qui préconise une enseigne par rue et qu'elle soit égale à la largeur de la baie ;

Considérant que l'enseigne principale est plus large que la vitrine et fait plus de 50 cm, ce qui déroge à l'article 31 du RCUZ ;

Considérant que la tente solaire étant plus large que la baie commerciale, elle déroge à l'article 37 du RCUZ ;

Considérant que l'enseigne fait plus des 2/3 de la façade ; qu'elle déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU ;

Considérant que le projet déroge de façon trop importante aux règlements urbanistiques ; qu'il y a lieu de faire quelques ajustements ; qu'il y a dès lors lieu de mieux répondre au RCUZ et au RRU en : décapant la pierre bleue du soubassement, du balcon et de ses consoles et du bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, supprimant l'enseigne et l'auvent situés au-dessus de l'entrée pour alléger la façade et mieux répondre au RRU ;

Considérant que la porte latérale des logements est en PVC, ce qui déroge au RCUZ ; que la porte d'accès à l'arrière commerce est en bois ; que l'association de ces deux éléments n'est pas harmonieuse et ne contribue pas à l'embellissement de la façade comme exigé en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu d'uniformiser les portes latérales (bois, couleur) ;

Considérant que les châssis aux étages sont en PVC, ont été placés en infraction et sont donc à régulariser ; que ce matériau n'est pas autorisé au sein du RCUZ et ne correspond pas aux prescriptions de la ZICHEE car peu durable, peu esthétique, et ne permettant pas le cintrage des baies ; que la régularisation de ces châssis n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis en bois aux étages avec cintrage ;

Considérant que les étages ont été divisés en plusieurs logement comme indiqué dans la note explicative ; que cette situation est à régulariser ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir des châssis en bois cintrés aux étages de couleur blanche
- Prévoir l'uniformisation des 2 portes latérales (matériau bois, couleur identique, aspect sobre)

#### Article 2

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

- Décaper la pierre bleue du soubassement, du balcon et de ses consoles et du bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage
- Supprimer l'enseigne et l'auvent situés au-dessus de l'entrée pour alléger la façade
- Les châssis existants, aux étages, peuvent être conservés jusqu'au prochain remplacement

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre IV, art. 36 – enseigne*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

