

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38679

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

### 19. Dossier PU-38679 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>CRËP'EAT Madame ISA SAYAR</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 421 - 425</b>
<u>OBJET</u>	régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial et la destination d'un logement en commerce avec cuisine et consommation sur place (120m <sup>2</sup> ), la couverture de la cour, la modification de la façade
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 3 courriers dont 5 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 CRËP'EAT représentée par Madame ISA SAYAR pour régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial et la destination d'un logement en commerce avec cuisine et consommation sur place (120m<sup>2</sup>), la couverture de la cour, la modification de la façade, **Chaussée de Gand 421 - 425** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant **que 3 courriers de remarques dont 5 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que la 1<sup>er</sup> remarque est établie par un voisin et introduite au nom des habitants du quartier « Célidée » ; qu'elle demande que le projet respecte le RRU et l'aspect végétalisé de l'intérieur d'îlot conformément à ce qui a été imposé récemment pour le reste de l'îlot ; qu'elles soulèvent que l'îlot souffre déjà de nuisances sonores dues aux compresseurs et moteur des frigos, chambres froides, etc ; que le bien aurait été agrandi sur l'intérieur d'îlot ; que suite à échanges mails, il a été observé que l'objet de cette demande n'était finalement pas visé ; que le plaignant s'est trompé d'adresse ; qu'une autre plainte vise les installations techniques et indique que les méthodes d'évacuation des cendres et des braises du barbecue intérieur, ainsi que la gestion des fumées vu le non-respect des normes de sécurité ; qu'elle vise aussi l'installation d'un système d'extraction d'air placé sans autorisation préalable requise ; qu'à ce sujet une mise en demeure a été adressée au demandeur par Bruxelles Environnement ; qu'un plan du facilitateur bâtiment durable aurait été proposé mais non mis-en place d'après le plaignant ; que cette plainte vise également des nuisances sonores dues aux opérations de nettoyage nocturne, des infractions aux règles d'hygiène et l'utilisation non autorisée des parties communes ; que la troisième plainte relate une opposition à la régularisation de l'activité et sa volumétrie vu la mise en demeure de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les réclamants, en séance de commission de concertation, ajoutent à ces réclamations qu'il y aurait eu au moins un départ de feu dans l'immeuble dû à l'activité du rez-de-chaussée ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/08/2024 ;

Vu la mise en demeure 1080-INF/39 datée du 15/07/2019 pour exploitation d'un établissement de restauration rapide sans permis d'urbanisme ;

Vu la demande de terrasse refusée par le Collège le 11/07/2019 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 9/2/2022 ;

Vu le permis PU-18592, délivré en date du 30/06/1933, pour la construction de 2 « maisons » ;

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

Considérant que la situation légale comprend au n°421, au rez-de-chaussée, un commerce avec cour et dans son prolongement un logement ayant sa porte d'entrée au n°3 rue de la Célidée ; que ces 2 biens sont localisés au sein d'un immeuble de rapport R+4 établi Chaussée de Gand 421-425, rue de la Célidée 3 ;

Considérant que l'objet principal de la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial (sis Chée de Gand 421) et la destination d'un logement (sis rue de la Célidée 3) en commerce avec cuisine et consommation sur place (120m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette demande entraîne donc le regroupement de ces 2 biens en 1 seul commerce de type snack ; ainsi que du point de vue de la volumétrie : la régularisation de la couverture de la cour pour l'agrandissement de ce commerce ;

Considérant que la couverture de la cour par une toiture plate rend la parcelle 100% construite, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la cour est logée au centre du bâtiment R+4 et qu'elle se prolonge verticalement par un aéra de même dimension que celle-ci sur 4 niveaux ; qu'elle est donc plutôt à l'ombre mais reste qualitative pour les logements aux étages ;

Considérant que le projet se situant en liseré de noyau commercial, la régularisation de la couverture de cette cour peut toutefois s'entendre pour étendre un commerce existant ; que le projet n'a pas d'impact sur l'intérieur d'ilot vu que l'immeuble dans lequel il se situe s'organise autour d'une cour autonome et qui n'a pas de lien avec l'arrière des autres immeubles de l'ilot dans lequel le projet s'inscrit ;

Considérant que la couverture de la cour ne peut se faire sans la préservation d'un arrière qualitatif pour les logements organisés autour de l'aéra situé dans la prolongation de la cour ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative pour le revêtement de la toiture à régulariser (végétalisation, etc) ;

Considérant que la régularisation du regroupement des 2 bien en 1 seul commerce de type snack demande aussi la régularisation du changement de l'utilisation du commerce (Chaussée de Gand 421) en commerce avec cuisine et consommation sur place (snack) comme la régularisation du changement de destination du logement sis rue de la Célidée 3 afin d'étendre ce snack ; que ces modifications paraissent acceptables ; qu'en effet, le projet se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial ; que ce type d'activité est donc cohérente avec l'affectation de la zone et y contribue au développement d'une activité économique, ce qui va dans le sens d'une zone mixte ;

Considérant également, par rapport à la suppression du logement, que ceci est possible selon la prescription 0.12 du PRAS en liseré de noyau commerciale ; qu'il s'agit, de plus, d'un tout petit logement 2 pièces de rez-de-chaussée qui n'est pas des plus qualitatifs ;

Considérant que l'aménagement intérieur est approprié à la fonction à régulariser ; qu'il est toutefois regrettable que le projet ne dispose pas de WC PMR, ce qui serait un réel plus dans une société que l'on veut plus inclusive ; que la surface du commerce à régulariser étant toutefois inférieure à 200m<sup>2</sup>, ceci ne constitue pas une dérogation au Titre IV du RRU ;

Considérant qu'il y a toutefois des plaintes liées à l'activité à régulariser et qu'elles émanent des habitants des étages ;

Considérant que les installations techniques prévues (système de ventilation, hotte, compresseur) sont en effet susceptibles de causer des nuisances sonores, olfactives et de dégrader la qualité de l'air (fumées) ; qu'il faut s'assurer que les installations soient conçues afin d'éviter ces nuisances ; qu'en particulier il y a lieu de s'assurer du respect des normes de bruit de voisinage en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'il y a dès lors lieu de mettre en œuvre des moyens de protections acoustiques permettant de garantir le respect des normes de l'arrêté bruit de voisinage, de placer un système de filtration permettant d'éliminer les nuisances olfactives et de garantir la qualité de l'air au sein de la cour ;

Considérant qu'aucune modification de la façade n'est envisagée, côté rue de la Célidée 3, ce qui est positif pour la conservation de l'esthétique de l'immeuble R+4 de caractère datant des années 1930 dans lequel s'inscrit la demande ;

Considérant que la commune juge suffisante les améliorations en façade avant pour cette façade hors ZICHEE : retour à une finition plus qualitative autour de la vitrine, enlèvement du caisson de volet (infractionnel) ; que la proposition de façade, côté chaussée de Gand est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet maintient une tente solaire sur cette façade, ce qui n'est pas justifié tant que le commerce ne reçoit d'autorisation pour une terrasse ; que le maintien d'une tente solaire est par contre acceptable en cas d'autorisation d'une terrasse ;

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

- Couverture de la cour : faire une proposition qualitative pour le revêtement de la toiture à régulariser (végétalisation, etc)

Article 2

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

- le maintien d'une tente solaire est acceptable en cas d'autorisation d'une terrasse ;
- mettre en œuvre des moyens de protections acoustiques permettant de garantir le respect des normes de l'arrêté bruit de voisinage
- placer un système de filtration permettant d'éliminer les nuisances olfactives et de garantir la qualité de l'air au sein de la cour

*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.*

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

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

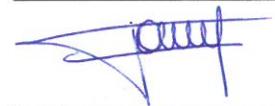
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

