

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38645

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

9. Dossier PU-38645 - nb

DEMANDEUR

MAYA ORIENT S.P.R.L. Monsieur Jabran SAHRAOUI

LIEU

RUE EDMOND DE GRIMBERGHE 3

OBJET

la régularisation du changement d'utilisation du rez de chaussée commercial (commerce de textile) en restaurant et de la modification de la façade, soit l'ajout de 2 baies et le changement du parement d'un immeuble en R+2+T

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)
- 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 MAYA ORIENT S.P.R.L. représentée par Monsieur Jabran SAHRAOUI pour la régularisation du changement d'utilisation du rez de chaussée commercial (commerce de textile) en restaurant et de la modification de la façade, d'un immeuble en R+2+T, **rue Edmond de Grimberghe 3** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée

perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **20/02/2024** pour les motifs suivants :

- 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 la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **08/02/2024**

Vu le permis PU-34235 délivré en date du 25/09/2008 pour le changement de destination du RDC en commerce de confection de textiles ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale établie sur base du PU-34235, est un immeuble de rapport en R+2+T comprenant un commerce de textile en rez-de-chaussée et des logements aux étages ; que la superficie totale du rez-de-chaussée est de 106 m² ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation du commerce de textile en restaurant et sur la régularisation de la modification de la façade sur rue, au rez-de-chaussée d'un immeuble en R+2+T ; que ce changement d'utilisation du commerce modifie, suivant la prescription 2.5.2 du PRAS, les caractéristiques urbanistiques de la construction car le bien est situé en zone habitation et que la nouvelle utilisation restaurant du RDC est susceptible de générer des bruits, odeurs, et attroupements dans le voisinage ; que la rue Edmond de Grimberghe est néanmoins une rue perpendiculaire à la chaussée de Gand, au centre donc d'un quartier bordés de petits commerces et traversé par un nombre important de piétons ; que la proposition d'un restaurant semble dès lors adaptée à la dynamique de la rue/du quartier ; que la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce de textile en commerce avec cuisine et consommation sur place est par conséquent acceptable en cette zone ; que les activités proposées devront cependant avoir lieu exclusivement à l'intérieur du bâtiment et qu'aucun mobilier/accessoire ne pourra être placé sur le trottoir, comme l'indiquent les photographies fournies par le demandeur (des tables et chaises sont disposées le long de la façade avant) ;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, que le bâtiment reprend la salle restaurant en partie avant, une cuisine et une chambre froide en partie arrière gauche, et 2 sanitaires en partie arrière droite ; que la situation existante à régulariser ne modifie pas les m² du projet et compte une superficie hors-sol totale de 106 m² ; que l'aménagement proposé est fonctionnel et efficace ; que les sanitaires ne sont pas adaptés au PMR ce qui est regrettable pour un bâtiment accueillant du public et accessible de plein pied ; que le bâtiment a une superficie inférieure à 200m² et que l'application des normes relatives aux PMR n'est pas obligatoire ; que la commission de concertation encourage néanmoins la création d'un WC adapté aux PMR ;

Considérant que la demande vise ensuite la régularisation de la façade avant ; que le bâtiment est en ZICHEE et qu'en cette zone, la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que le crépis de ton gris de la façade en situation de droit a été remplacé par un revêtement en carrelage noir brillant ; que le carrelage existant contraste fortement avec la brique rouge des étages ; qu'il propose toutefois une expression soignée de la façade, nettement plus esthétique que le crépis précédemment proposé ; que, concernant les châssis, la porte d'entrée du commerce est en aluminium noire ; qu'elle se distingue des autres châssis en bois mais qu'elle reste en cohérence avec la vitrine du restaurant ; que l'aluminium est un matériau durable et de qualité ; que pour l'ensemble de ces raisons, la nouvelle façade est jugée qualitative et que la régularisation du parement de façade et des nouveaux châssis sont dès lors pas acceptables ;

Considérant ensuite que la demande vise la régularisation des 2 enseignes placées sur la façade rue ; que l'enseigne placée parallèlement à la façade est conforme au Titre VI du RRU ; qu'il est néanmoins nécessaire de la déplacer pour recréer une bande sous les bandeaux du R+1, comme mentionné précédemment ; qu'une seconde enseigne est placée perpendiculairement à la façade ; que cette dernière déroge à l'art.37§2 du titre VI du RRU car sa hauteur et sa surface dépassent les dimensions réglementaires du Titre VI du RRU ; qu'il convient dès lors de proposer une nouvelle enseigne perpendiculaire dont les dimensions sont conformes aux prescriptions du titre VI du RRU ;

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 adressé en date du **08/02/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer l'enseigne perpendiculaire à la façade rue et proposer une nouvelle enseigne perpendiculaire dont les dimensions sont conformes aux prescriptions du titre VI du RRU ;

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 importantes pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, bruit, évacuation des fumées, etc)
- Supprimer le mobilier disposé actuellement à l'extérieur du bâtiment, le long de la façade (tables, chaises, etc.).

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

