

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39218

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

11. Dossier PU-39218 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	ALCAN INVEST Monsieur Avni Karali
<u>LIEU</u>	BOULEVARD LOUIS METTEWIE 44
<u>OBJET</u>	le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café - 270m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - application de la prescription particulière 3.3.al2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m ²)

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 ALCAN INVEST représentée par Monsieur Avni Karali pour le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café - 270m2), **Boulevard Louis Mettewie 44** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.3.al2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- 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)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV du RRU : article 4 (accès), article 13 (toilettes) ;

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 25/02/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet porte sur le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café avec espace snooker - 270m²) ;

Considérant que la demande paraît adaptée au cadre dans laquelle elle s'inscrit ; qu'elle ne pourra toutefois pas perturber la quiétude des habitations aux étages ; qu'il y a dès lors lieu de prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, ...)

Considérant que point de vue de l'aménagement intérieur que les locaux ne répondent pas aux articles 4 (accès) et 13 (toilettes) du Titre IV du RRU (accessibilité aux PMR) vu que le seuil est de 4 cm et non de 2cm ;

Considérant que la différence de niveau est vers l'intérieur et non l'inverse ; qu'il sera plus aisé pour un PMR d'entrer ; que l'architecte du demandeur affirme en commission de concertation qu'il y aura une deuxième entrée de plein pied ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir uniquement un WC PMR dans le projet ;

Considérant que le matériau utilisé derrière l'enseigne est le même que l'existant, c'est en tout cas ce qu'affirme l'architecte du demandeur en commission de concertation ; qu'il a pour avantage d'être de même ton que celui de l'enseigne du voisin de droite (point cash) ;

Considérant également que l'enseigne dépasse, d'un petit centimètre, la hauteur conforme à l'article 36 du Titre VI du RRU ; que ceci n'est donc pas problématique et peut être accordé ;

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 25/02/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

-prévoir un WC PMR dans les locaux

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre IV, art. 4 – accès

Titre VI, art. 36 – enseigne parallèle

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



