

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38555

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2024

10. Dossier PU-38555 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	RECCO S.R.L.
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 173
<u>OBJET</u>	le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (51m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	en espace structurant et en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/03/2024 au 19/03/2024 – pad de remarques
<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 2.5.2° 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 RECCO S.R.L.** représentée par Monsieur **Receb MALKOC** pour le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (51m²), **Chaussée de Ninove 173** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/03/2024 au 19/03/2024** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- 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 zone générale et élargie) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

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

Vu que les actes et travaux concernés ne requièrent pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe **en espace structurant et en zone d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ;

Considérant que les plans du rez-de-chaussée et des caves ne suivent pas les limites des parcelles et qu'il y a des zones qui sont hachurées avec l'indication « voisin » ; qu'il y a lieu de clarifier les imprécisions des limites des parcelles et des propriétés et d'ajuster les plans au besoin ;

Considérant que la demande se situe au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol d'un bâtiment commercial (R+2) avec un logement unifamilial au niveau des étages;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement et le changement d'utilisation d'un commerce avec sous-sol en commerce avec cuisine et consommation sur place; que le projet dispose d'une superficie de 51m² au rez-de-chaussée et de 37m² au niveau du sous-sol ;

Considérant que l'activité s'installe dans un rez-de-chaussée commercial d'origine conçu à cet effet;

Considérant que le projet ne prévoit aucune modification de volume ni de destination ;

Considérant que le logement bénéficie d'un accès privatif distinct après l'entrée de la porte à rue de l'immeuble ;

Considérant que le plan d'aménagement détaille le fonctionnement du commerce avec un comptoir, une salle de restauration d'une capacité de +/- 22 personnes et 2 toilettes au niveau du rez-de-chaussée ; que la cuisine, la réserve froide et un petit local poubelles se situent en sous-sol ; qu'il s'agit d'un commerce Horeca dit de petite restauration (pittas) ;

Considérant que la superficie du commerce est assez limitée ;

Considérant que les lieux se prêtent à l'activité proposée et qu'elle ne dénature pas le caractère résidentiel de la zone ;

Considérant que le commerce est dès lors compatible avec le logement ;

Considérant que les plans illustrent également un système d'extraction au niveau de la façade arrière;

Considérant que des mesures minimales doivent être prises pour restreindre cette nuisance potentielle (déchets, odeurs, bruit, évacuation des fumées, stationnement sauvage, ...) ;

Considérant que le bien est situé en espace structurant ; qu'une attention particulière doit être apportée aux façades visibles depuis l'espace public; que la porte d'entrée et les châssis de fenêtres ont été remplacés par des châssis en PVC et que les soupiraux (fenêtres de cave) ont été modifiés ; que la plinthe et le seuil ont été peints et que des caissons à volet ont été ajoutés ; que ces modifications appauvrissent la façade avant; qu'il y a lieu de prévoir, en façade avant, des châssis et porte en bois, de remettre les soupiraux en pristin état et de supprimer les caissons à volet (ou de les intégrer) ;

Considérant que le bien se situe dans une zone générale pour les enseignes ; que la demande prévoit également la pose de 2 enseignes ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade s'inscrit correctement en façade et respecte les prescriptions du Titre VI du RRU;

Considérant par contre que l'enseigne parallèle à la façade ne répond pas à l'art.36 §1 3° du Titre VI du RRU et qu'il y a dès lors lieu de l'adapter en conséquence à savoir, limiter les dimensions et le placement de celle-ci à la largeur de la baie de l'activité commerciale et non au-dessus de l'entrée du logement;

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 :

- clarifier l'imprécision des limites des parcelles et des propriétés et ajuster les plans au besoin ;
- remettre en pristin état : les soupiraux, la plinthe et le seuil de la vitrine
- prévoir une porte entrée en bois
- pour le châssis du rez-de-chaussée : supprimer le caisson de volet et prévoir un châssis en bois dont les divisions et les profilés sont conformes à ceux d'origine ;
- limiter l'enseigne perpendiculaire à la verticale de la baie du commerce ;

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,...)

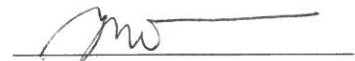
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent.

ADMINISTRATION COMMUNALE

