

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38596

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

7. Dossier PU-38596 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur M. Maou LAHBIB
<u>LIEU</u>	RUE DE L'ECOLE 49
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement d'utilisation d'un rez de chaussée commercial en café avec consommation sur place, ainsi que la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant, d'un immeuble en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/03/2024 au 19/03/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 M. Maou LAHBIB pour la régularisation du changement d'utilisation d'un rez de chaussée commercial en café avec consommation sur place, ainsi que la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant, d'un immeuble en R+2+T, **rue de l'Ecole 49** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/03/2024 au 19/03/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation **du 26/03/2024** 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 **26/02/2024** ;

Vu le permis **PU-31830** délivré en date du 31/03/1989 pour la rénovation d'un immeuble et du RDC commercial (magasin) ;

Vu le refus de permis **PU-37547** en date du 31/10/2023 pour le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en commerce sans cuisine avec consommation sur place ainsi que la modification de la façade avant (permis initialement délivré le 11/10/2023 et classé sans suite en raison de l'incomplétude du dossier du projet modifié) ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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-31830, comprend le regroupement de deux immeubles avant aux n°49 et 51 ; que le gabarit du n°49 correspond à un R+1+T (RDC + étage + toiture) et que le gabarit du n°51 correspond à un R+2 (RDC + 2 étages) ; que les 2 constructions sont reliées intérieurement ; que le rez-de-chaussée reprend une cour en partie arrière ; que selon les renseignements fournis par la plateforme *Brugis*, cette cour ne fait pas partie de la parcelle concernée, soit le numéro 183 E 5, division 2, section B ; que dans les plans de situation légale (PU-31830) la cour paraît cependant faire partie de la parcelle concernée ; qu'il convient dès lors de fournir un extrait cadastral qui prouve que le demandeur est propriétaire de la cour en question ou, à défaut, de fournir un document qui prouve qu'un accord a été trouvé avec le(s) propriétaire(s) de la cour arrière et qu'elle peut désormais aujourd'hui faire partie de la parcelle numéro 183 E 5 ;

Considérant que la situation légale du rez-de-chaussée comprend un commerce d'environ 134m² ; que ce commerce est lié à un immeuble arrière en R+1+T (RDC de 50m² + 1 étage de 50m² + toiture) ; que l'immeuble arrière comprend des espaces de stockage pour le commerce ; que ces 2 parties sont liées par la cour arrière d'environ 17m² ; que les étages de l'immeuble avant comprennent chacun 1 logement à 1 chambre pour un total de 2 logements dans l'immeuble ;

Considérant que la demande vise la régularisation du changement d'utilisation du rez de chaussée commercial en café avec consommation sur place, ainsi que la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant ; que la superficie totale de plancher du commerce passe de 184 m² à 194 m² ;

Considérant dans un premier temps que la couverture partielle de la cour déroge à l'art 13 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS, visant l'amélioration des caractéristiques végétales de l'intérieur d'ilot ; que la couverture de la cour n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer une cour entièrement ouverte comme en situation légale et de la végétaliser sur minimum 50% de sa superficie ;

Considérant que la toiture surplombant la partie arrière de l'espace consommation du café est une toiture plate non verdurisée ; que l'absence de végétalisation de la toiture plate ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS, visant l'amélioration de caractéristiques végétales de l'intérieur d'ilot ; qu'il convient dès lors de végétaliser la toiture plate en prévoyant une épaisseur de substrat de 10cm minimum ;

Considérant ensuite que le projet prévoit le changement d'utilisation du commerce situé au rez-de-chaussée en commerce sans cuisine avec consommation sur place (café) ; que la demande se situe au centre de la commune de Molenbeek, dans un tissu urbain dense composé de petits commerces de quartier et traversé par un nombre important de piétons ; que la proposition d'un café semble dès lors adaptée à la dynamique du quartier et que le changement d'utilisation d'un commerce en café est par conséquent acceptable ; que la parcelle est toutefois reprise en zone d'habitation et que l'activité ne peut pas représenter une source de nuisances trop importante pour les logements voisins (tapage nocturnes, etc) ; que les photographies fournies par le demandeur indiquent la présence d'une terrasse extérieure en façade avant ; que la terrasse est susceptible de générer des bruits et attroupements importants dans le voisinage ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient de la supprimer ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté est fonctionnel ; que l'espace de consommation et le comptoir sont placés à l'avant du bâtiment et que le local pour le personnel et le local administratif sont situés en partie arrière ; que cette distribution est efficace ; que l'espace de consommation en partie arrière ne semble pas bénéficier de lumière zénithale ; que le permis PU-37547 indique des puits de lumière en toiture mais que les photographies aériennes visibles sur *Bruciel* ou *Brugis* montrent une toiture plate sans fenêtres de toit ; que le demandeur atteste en séance l'absence de fenêtres de toit au-dessus de cet espace arrière ; que cela est regrettable dans la mesure où il manque de luminosité ; qu'il convient dès lors de proposer une longue fenêtre de toit, de préférence sur la totalité de la largeur du bâtiment, afin d'amener le maximum de lumière dans l'espace de consommation arrière ;

Considérant que la façade légale du commerce se structure en 2 couches, soit la façade principale composée de 3 baies équipées de volets métalliques et une 2ème vitrine arrière (à priori en châssis aluminium) en retrait de 1,85 m par rapport à la façade avant ; que le projet prévoit de maintenir cette disposition en 2 couches mais que la vitrine en retrait ne paraît plus justifiée dans la mesure où elle ne remplit plus son utilisation d'origine (un présentoir couvert pour le commerce) et dans la mesure où la terrasse extérieure n'est pas autorisée ; qu'il convient dès lors de modifier le plan en proposant une vitrine placée dans l'alignement de la façade principale ; que la composition (division des châssis) proposée pour la vitrine en recul est cependant acceptable et peut être reprise pour la nouvelle vitrine avant ; que les châssis projetés sont en bois ton noirs ; que le projet se situe en ZICHEE et qu'en cette zone, les projets doivent veiller au maintien et/ou la valorisation des qualités culturelles, historiques, esthétiques ou à l'embellissement des façades visibles depuis l'espace public ; que le bois est un matériau durable et qualitatif et que les châssis en bois projetés sont dès lors acceptables ; que la finition de façade est une peinture gris foncée ; que cette finition est jugée peu qualitative et peu adaptée à une devanture commerciale ; qu'il y a dès lors lieu de mettre en valeur le rez-de-chaussée commercial en optant pour une finition de façade plus qualitative, type pierre bleue, en harmonie avec le bâtiment existant ; que la corniche et les murets blancs en toiture sont en mauvais état et qu'il convient de les rénover ; qu'il convient également de veiller à ce que le caisson des volets roulants ne soit pas visible en façade avant ;

Considérant que les photos montrent la présence de tentes solaires au rez-de-chaussée ; que la présence de ces éléments n'est pas qualitative en zone ZICHEE et ne paraît plus justifiée au vu de la suppression de la terrasse avant ; qu'il y a dès lors lieu de retirer les tentes solaires en façade avant ;
Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade est très visible et très imposante ; qu'elle a une couleur rouge criarde peu esthétique et qu'elle est située proche des fenêtres du R+1 ; qu'elle est par conséquent très visible depuis l'intérieur des appartements du R+1 et nuit au bon aménagement des lieux ; qu'il convient dès lors de supprimer cette enseigne perpendiculaire à la façade et de proposer une enseigne perpendiculaire plus discrète placée au-dessus des châssis du RDC, en veillant à choisir une couleur sobre, en harmonie avec les tons de la façade existante ;

Considérant que les plans de la situation légale manquent d'information quant aux matériaux de façade ; qu'ils ne représentent pas correctement les divisions des châssis et la porte d'entrée ; qu'il convient de fournir des plans correctement dessinés ;

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 envoyé le **26/02/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réouvrir entièrement la cour ;
- fournir un document qui prouve que la cour fait partie de la parcelle concernée (titre de propriété ou autre document qui prouve que la cour peut légalement être annexée à la parcelle) ;
- végétaliser la toiture plate et prévoir une épaisseur de substrat de 10cm minimum ;
- proposer une large fenêtre de toit au-dessus de la partie arrière de l'espace de consommation ;
- supprimer la vitrine du commerce située à 1,85m de profondeur de la façade sur rue et proposer une nouvelle vitrine dans l'alignement de la façade rue ;
- faire une proposition qualitative concernant la finition de la façade projetée, au niveau du RDC (type pierre bleue) ;
- retirer les tentes solaires en façade avant ;
- supprimer l'enseigne perpendiculaire existante et proposer une nouvelle enseigne plus discrète placée au-dessus des châssis du RDC, dans le respect des prescriptions du Titre VI du RRU ; veiller à choisir une enseigne de couleur sobre, en harmonie avec la façade existante ;
- ajouter sur les plans les informations manquantes ou corriger les informations erronées (notamment concernant la situation de droit + dessiner correctement la porte d'entrée) ;

Article 2

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

- rénover les murets blancs situés en toiture (bâtiment de gauche) ;
- rénover la corniche ;

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, etc..)~~
- ~~– Veiller à supprimer la terrasse (enlever mobilier, y compris bacs à fleurs) ainsi les tentes solaires en façade avant ;~~
- ~~– Veiller à ce que le caisson des volets roulants ne soit pas visible en façade avant ;~~
- ~~– Veiller à ce que l’enseigne parallèle à la façade respecte le dessin de la situation projetée (et qu’elle ne couvre pas le bandeau du R+1 comme l’indiquent les photographies) ;~~

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



