

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38706

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

### 1. Dossier PU-38706 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohamed Nougouai</b>
<u>LIEU</u>	<b>BOULEVARD LOUIS METTEWIE 31B</b>
<u>OBJET</u>	changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (150m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, le long d'un espace structurant, en liserés de noyau commercial
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/03/2024 au 19/03/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)

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 Mohamed Nougouai pour changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (150m2), **Boulevard Louis Mettewie 31B** ;

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.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)

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 ;

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 est un commerce R+1 avec une réserve au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que le projet ne modifie pas la volumétrie qui est légale ;  
Considérant que la demande porte principalement sur le changement de l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (150m<sup>2</sup>) ;  
Considérant concrètement que l'activité projetée est un restaurant avec une salle pour de petites réceptions/fêtes à l'étage ; que les locaux sont adaptés à l'activité et disposent des commodités nécessaires à celle-ci ; que la localisation de l'activité est adaptée au quartier et à l'affectation de la zone (zone mixte) ; que la salle de réception/fêtes est de taille contenue (+/- 42m<sup>2</sup>) et ne devrait pas générer de nuisances pour ce quartier ; que le seul fait regrettable est que les toilettes sont à l'étage et non adaptées aux PMR, que ceci rend l'établissement moins accessible à tout public ; que le RRU n'impose l'accessibilité aux PMR que pour des restaurants neufs ou établissement de plus de 200m<sup>2</sup> ; que le changement de l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (150m<sup>2</sup>) est dès lors acceptable ;  
Considérant que la demande porte ensuite sur la modification de la façade avant, ce qui se traduit par la modification des enseignes et la régularisation d'un caisson de volet ; que l'enseigne parallèle, de fond noir, est harmonieuse avec le auvent de ton brun sur lequel elle est apposée ; que l'enseigne perpendiculaire déroge en profondeur à l'article 37 du Titre VI du RRU en dépassant les 1,20m réglementaires ; qu'elle totalise 1,60m de profondeur ; qu'elle est néanmoins peu haute et plutôt fine (0,17m de largeur par 0,50m de hauteur) ; qu'elle est établie à une hauteur de 2,70m et est alignée en profondeur au auvent sous lequel elle se situe ; qu'elle est située loin de la voirie vu la zone en recul sur laquelle le commerce s'implante ; qu'elle n'est, en conclusion, ni gênante visuellement, ni pour les passants, ni par rapport à la voirie ;  
Considérant quant à la régularisation du caisson de volet ; que celui-ci est situé sous un auvent imposant et n'est de ce fait pas très visible ; qu'il est de même ton que les châssis et que le auvent, ce qui le rend encore plus discret ; qu'il ne s'agit pas d'une ancienne façade dont certaines qualités seraient à préserver ;  
Considérant, relativement à ces observations et au vu du fait que la façade se situe hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement pour les façades visibles depuis l'espace public), que les modifications de façade reprises ci-dessus sont dès lors acceptables ;  
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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

Mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie d'aide médicale urgente encore à recevoir

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,...)

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

*Titre VI, art. 37 – enseigne perpendiculaire  
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



