

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38731

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

2. Dossier PU-38731 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Chaïmae El Ouakili
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 56
<u>OBJET</u>	régulariser la fermeture de la cour ainsi que changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (58m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 Madame Chaïmae El Ouakili pour régulariser la fermeture de la cour ainsi que changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (58m2), **Rue Piers 56** ;

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 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 que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent un changement d'utilisation de moins de 100m² ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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

Considérant que la situation légale est un immeuble R+2+T avec un commerce au rez-de-chaussée et une cour ainsi qu'un logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la cour ; que la parcelle est ainsi 100% rendue imperméable ; que ceci déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ;

Considérant, toutefois, que la cour est de taille réduite ; qu'il s'agit d'une situation particulière sur un angle ; que la cour est complètement privée de lumière vu l'agencement des immeubles voisins ; que la couverture peut déjà se justifier pour des raisons de salubrité ; que le maintien d'une cour à cet endroit ne constitue pas une plus-value pour l'intérieur d'ilot ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la végétalisation de la toiture existante n'apparaît pas justifiée ;

Considérant que la couverture de cette cour permet l'extension d'un commerce de taille réduite ; que la couverture de la cour permet, en ceci, la pérennisation et le développement d'un commerce de quartier sur un angle, ce qui est positif ; que la régularisation de la couverture de la cour est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (58m²) ; que l'activité envisagée est de façon plus précise : un horeca spécialisé en « brunchs » ; que cette activité est acceptable en zone mixte et animera de façon positive cet angle de rue et permettra en même temps l'activation de celui-ci ;

Considérant que l'aménagement intérieur est adapté à l'activité ; que l'activité projetée ne dispose pas de toilettes pour le PMR alors que cela est tout à fait possible en supprimant le sas des toilettes et en limitant le nombre de toilettes à une au lieu de deux ; que ce type d'équipement, même s'il n'est pas obligatoire dans ce cas-ci permet une meilleure inclusion de tous les tiers, ce qui est important pour un établissement de quartier ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une toilette PMR à la place des 2 toilettes prévues sur plans ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés en infraction et sont donc à régulariser ; qu'il s'agit de châssis en bois ; que leur division est harmonieuse par rapport aux étages ; qu'ils répondent aux qualités attendues en ZICHEE et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis aux étages sont aussi à régulariser dans une prochaine demande, comme la division des étages ;

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 :

- prévoir une toilette PMR à la place des 2 toilettes prévues sur plans
- indiquer sur plans que les châssis et la porte d'entrée du logement ne font pas partie de l'objet de la demande

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

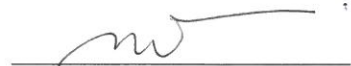
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

