

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39147

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

7. Dossier PU-39147 - jb

DEMANDEUR

RODJA - Monsieur Bojan Nenic

LIEU

RUE JOSEPH SCHOLS 2

OBJET

la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café - 49m²), du percement d'un mur mitoyen et de la couverture de la cour

ZONE AU PRAS

- zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 3.5.1° 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 RODJA représentée par Monsieur Bojan Nenic pour régulariser le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café - 49m²), le percement d'un mur mitoyen et la couverture de la cour, **Rue Joseph Schols 2** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 09/01/2026;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, sur un espace structurant, en liseré de noyau commercial, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que régulariser le changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place (café - 49m²), le percement d'un mur mitoyen et la couverture de la cour ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour ;

Considérant que la partie de cour concernée par le projet n'est pas très qualitative car entourée de volumes beaucoup plus hauts qu'elle ; que la réouvrir n'apporterait rien en matière d'urbanisme ; que la commission de concertation ne s'oppose dès lors pas au maintien de cette couverture de cour ;

Considérant que la couverture du reste de la cour doit faire l'objet d'une régularisation par la copropriété ;

Considérant que le projet porte aussi sur le percement, à régulariser, d'un mur mitoyen ; que ceci n'est pas problématique dans la mesure où un passage semble avoir été prévu lors de la construction de la parcelle adjacente au projet ; qu'il y a tout de même lieu d'obtenir un accord d'usage de cette servitude de passage comprenant un percement en mitoyenneté ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place ; que cette modification n'est pas problématique à cet endroit pour la commune ; que le projet n'a, par ailleurs, pas fait l'objet de la moindre remarque durant l'enquête publique ; que l'aménagement intérieur est tout à fait adapté à la fonction ;

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 unique :

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 couverture de la cour n'est accordée que pour la partie qui concerne le commerce faisant l'objet de cette demande
- obtenir un accord d'usage de la servitude de passage et pour le percement en mitoyenneté


DELEGUES

SIGNATURES

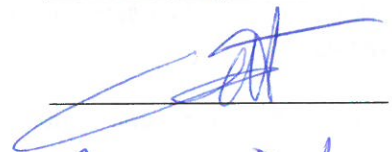
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

