

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38989

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

12. Dossier PU-38989 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Semih Egri
<u>LIEU</u>	PLACE DE LA DUCHESSE DE BRABANT 38
<u>OBJET</u>	le changement d'utilisation d'un commerce à un commerce avec cuisine et consommation sur place, la modification de la façade avant et le placement
<u>ZONE AU PRAS</u>	liserés de noyau commercial, zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Semih Egri** pour le changement d'utilisation d'un commerce vers un commerce avec cuisine et consommation sur place, la modification de la façade avant et le placement d'une enseigne, **Place de la Duchesse de Brabant 38** ;

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)

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

Vu le refus du permis d'urbanisme n° PU-35761 en date du 23/09/2014, relatif au changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en snack ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS au PRAS

démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013; que le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation d'un commerce vers un commerce avec cuisine et consommation sur place ; que le commerce dispose d'une superficie de 51 m² ;
Considérant que le snack est prévu dans un rez-de-chaussée à usage commercial d'origine, situé dans le périmètre d'un liseré de noyau commercial ;
Considérant que la demande n'implique aucune modification du volume existant ;

Considérant que les plans d'aménagement détaillent le fonctionnement de l'établissement, avec un comptoir, une salle de restauration de 17 places assises, des sanitaires et une cuisine située au fond ;
Considérant que certains éléments de l'aménagement intérieur doivent être améliorés pour assurer le bon fonctionnement du commerce ; que, dans l'état actuel, la circulation vers la cuisine est peu hygiénique et non fonctionnelle du fait de son accès par le sas des sanitaires ; que, par ailleurs, aucun local de rangement n'est prévu, entraînant l'entreposage des déchets et autres éléments dans la cour, ce qui génère des nuisances potentielles (odeurs, nuisibles, etc.) ; qu'il convient donc d'envisager des solutions pour rendre cette circulation conforme et praticable, et de prévoir un espace de stockage adéquat pour les déchets et autres ;

Considérant qu'une ouverture (fenêtre ou passage) est indiquée sur les plans en limite mitoyenne au niveau de la cour ; qu'une clarification s'impose quant à sa nature exacte (servitude, sortie de secours ?) ; qu'en tout état de cause, la cour ne peut servir à l'entreposage de conteneurs ou autres éléments encombrants ;

Considérant que la solution proposée concernant le système d'évacuation consiste à faire passer les conduites par la cour, puis sur la toiture plate et le long de la façade arrière ; que cette configuration nuit à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ; qu'une solution plus discrète et mieux intégrée doit être étudiée ;

Considérant que le commerce n'est actuellement pas accessible aux personnes à mobilité réduite ; que son seuil ne respecte pas la norme de 0,02 m et que le sas devant les sanitaires ne permet pas une aire de rotation de 150 cm ; et que le Titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ne s'applique pas aux actes et travaux concernant une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent à la maintenir sans y apporter de modification majeure, et pour les commerces de moins de 200m², ce qui est le cas ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et qu'une attention particulière doit être portée aux façades ;
Considérant que la vitrine a été remplacée par un ensemble en aluminium gris foncé avec un caisson de volet roulant; que ce caisson, posé directement sur la vitrine, masque une partie de sa surface ; que cette disposition crée un déséquilibre visuel où les proportions du châssis supérieur apparaissent disharmonieuses et non-alignées avec la porte, ce qui compromet l'équilibre architectural de la façade ; qu'il est donc nécessaire de retirer le volet ou de l'intégrer plus discrètement, soit en l'encastrent, soit en le positionnant à l'intérieur ;

Considérant que les photos montrent que les boîtes aux lettres ont été placées sur la façade, ce qui n'est pas souhaitable et ne correspond pas à la législation en vigueur ; qu'il est dès lors nécessaire d'intégrer les boîtes aux lettres dans les portes ;

Considérant que sur la photo, il est également visible que la brique émaillée est endommagée ; que celle-ci doit être réparée de manière identique ;

Considérant que l'enseigne posée sur la façade recouvre partiellement le caisson du volet ; que son intégration n'est pas satisfaisante ; qu'il est nécessaire de repositionner l'enseigne intégralement sur la façade et d'aligner sa largeur à celle de la baie vitrée, conformément à l'article 36, Titre VI du RRU ;

Considérant qu'il est constaté que les châssis en bois existants au niveau des étages ainsi que la porte d'entrée à droite ont été remplacés par des éléments en PVC avec une subdivision différente ; qu'il est dès lors nécessaire de régulariser la situation ou de rétablir l'état initial ;

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

Introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir l'accès à la cuisine afin d'éviter le passage par le sas des sanitaires et garantir une circulation fonctionnelle et hygiénique
- Prévoir une solution alternative pour le placement des poubelles et autres, en dehors de la cour, en évitant toute nuisance
- Clarifier la situation juridique et fonctionnelle de l'ouverture en limite mitoyenne dans la cour (servitude, sortie de secours, etc.).
- Étudier une solution d'évacuation pour la hotte mieux intégrée, en évitant le passage visible sur la toiture
- Supprimer le volet ou l'intégrer en l'encastant ou en le plaçant à l'intérieur
- Réparer à l'identique la brique émaillée endommagée au-dessus de la vitrine
- intégrer les boîtes aux lettres dans les portes
- Repositionner l'enseigne entièrement sur la façade et en aligner la largeur sur celle de l'ouverture vitrée, conformément au RRU

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,...)
- Régulariser les châssis aux étages et la porte d'entrée à droite, ou rétablir leur état d'origine

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



