

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38325

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

2. Dossier PU-38325 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	CARL ART S.R.L. - Monsieur Youssef ALOUADYA
<u>LIEU</u>	RUE PICARD 90
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m ²), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF 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 CARL ART S.R.L. représentée par Monsieur Youssef ALOUADYA pour la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m²), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne, **Rue Picard 90** ;

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 la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 08/06/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (MAR.U.10786/12) daté du 02/10/2012 portant sur le non-respect du permis PU-34438 en ce qui concerne la vitrine commerciale et les enseignes;

Vu le permis PU-16838, délivré en date du 31/01/1930, portant sur la construction d'une annexe ainsi que sur des modifications intérieures;

Vu le permis PU-20077, délivré en date du 07/08/1936, portant sur l'exhaussement d'annexes sur deux niveaux;

Vu le permis PU-32032, délivré en date du 16/11/1990, portant sur la transformation de la façade du rez-de-chaussée (création d'une vitrine);

Vu le permis PU-34438, délivré en date du 28/01/2009, portant sur le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en commerce de meubles;

Vu le permis d'urbanisme PU-36631, délivré en date du 22/01/2018, pour la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en 2 logements, y compris le changement d'affectation des combles et de l'atelier arrière en logement, ainsi que la modification de la façade ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et 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 demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'une maison de rapport en commerce avec cuisine et consommation sur place (110m²), la modification de la devanture et la pose d'une enseigne ;

Considérant que le bien se présente comme un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'un bâtiment arrière (R+1+T), seulement séparé de 2m50 du bâtiment principal, occupe également le fond de parcelle ; que le bien est officiellement occupé par un commerce sur le rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et son activité commercial ; qu'une visite sur place par le service de l'urbanisme, en date du 07/11/2022, a décelé l'installation effective d'un restaurant avec cuisine et consommation sur place ; que la commission de concertation regrette le manque de régularité au niveau des démarches urbanistiques préalables ;

Considérant que, si l'aménagement intérieur de la surface apparaît satisfaisant (salle 54 places en partie avant – cuisine arrière), une série d'équipements techniques non souhaitables ont été installés sur la toiture plate du rez-de-chaussée, entre les deux constructions composant le bien ; qu'à la fois un conduit de hotte imposant mais aussi plusieurs groupes de ventilation encombrant cet espace extérieur déjà réduit (largeur 2m50) ; qu'ils portent directement nuisances (visuelle et sonore) au logement organisé de part et d'autre sur une surface renseignée, d'après les plans du permis délivré (PU-36631), comme un espace planté ;

Considérant que la sortie de hotte, et donc des fumées, est aussi fort proche des fenêtres hautes du bâtiment arrière ; que le demandeur ne décrit pas de nuisance pour les logements et une situation du conduit plus haute que les lucarnes ; que ceux-ci sont normalement idéalement plutôt accolé à la façade arrière des bâtiments principaux ;

Considérant que l'ensemble de ces éléments ne sont regrettamment pas repris sur les nouveaux plans ; que l'activité du restaurant dépend pourtant de la bonne intégration de ses techniques et qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition pour soit les intégrer dans le volume du commerce, soit les prévoir au sous-sol ;

Considérant que BE s'interroge sur l'installation d'un éventuel séparateur de graisses ; que le demandeur décrit une activité de sushis qui n'en nécessite pas ;

Considérant que sans intégration qualitative des techniques, une activité de restauration n'apparaît pas adaptée à la situation du bien ;

Considérant que les végétalisations prévues au PU-36631 n'apparaissent donc pas non plus réalisées ; qu'à la fois sur la toiture plate du rez-de-chaussée mais aussi sur celle de l'annexe supérieure des bacs

à plantes sont normalement prévus ; que ceux-ci ont toute leur importance par rapport l'amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot (0.6 du PRAS) et qu'il y a dès lors lieu d'exécuter ces conditions de permis dans leur globalité ;

Considérant qu'un commerce avec consommation sur place implique également l'installation de sanitaires plus importants que ceux prévus au PU-36631 ; que les plans présentent un ensemble de WC aménagés au sous-sol et accessibles via une semi-privatisation de l'escalier existant ; qu'un WC PMR est également aménagé directement sur le rez-de-chaussée et que cette partie de la demande apparait plutôt positive ; que BE souligne toutefois une pente d'entrée plutôt abrupte et suggère une compensation via le trottoir dès qu'il sera rénové ;

Considérant par contre que l'aménagement du sous-sol ne reprend plus de caves privatives pour les deux logements ; que la nouvelle proposition supprime aussi le local poubelles initialement prévu ; que les caves et les locaux communs sont une exigence du RRU et qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la demande pour re-offrir aux logements, suivant le PU-36631, une partie des caves arrières ;

Considérant que les photos du mois de novembre laissent aussi encore apparaître l'installation d'équipements fixes pour l'aménagement d'une terrasse sur la voirie ; que, si celles-ci ont été tolérées au moment de la crise sanitaire, l'aménagement des terrasses extérieures nécessite de nouveau un accord spécifique ; que le demandeur confirme la future suppression des barrières concernées ;

Considérant enfin que la façade a aussi été modifiée par rapport au PU-36631 et que la division a, sans réel impact, été inversée ; que la commission de concertation regrette par contre l'épaisseur importante des profilés et la présence d'un caisson à volet apparent ; que le demandeur confirme, pour lui, la possibilité de supprimer ce volet et son caisson ; qu'il y a dès lors lieu de ne plus le reprendre sur plans ;

Considérant que le demandeur confirme aussi le remplacement des châssis situés aux étages, en bois, pour une uniformité positive de la façade avant ;

Considérant que la légende des matériaux reprise en plan manque de justesse ; qu'elle ne renseigne pas le matériaux du châssis de la devanture et qu'elle l'indique éronement noir ; qu'il y a dès lors lieu de corriger cette partie de la demande ;

Considérant que la DPC regrette aussi l'apposition d'un élément boîte aux lettres sur la brique de façade ; qu'il y a lieu de ne prévoir la réception du courrier que intégrée au châssis ou dans la double porte comme existant ;

Considérant que BE souligne enfin la nécessité, d'après l'activité du site, d'un permis d'environnement de classe 2 mais qu'aucun n'a été trouvé ; qu'il y a lieu de fournir le dernier permis d'environnement valide ;

Considérant que le permis d'urbanisme est introduit par le locataire ; que l'ensemble des éléments décrits ci-dessus incombent soit au propriétaire, soit au locataire de l'activité commerciale mais que l'urbanisme traite un projet dans son entièreté ;

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 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Reprendre, sur les plans/coupes, l'installation des groupes techniques sans nuisance directe pour les logements ou le voisinage ; soit dans le volume du commerce, soit au sous-sol ;
- Dessiner le conduit de hotte avec une évacuation des fumées sans nuisance pour les logements, idéalement accolé à la façade arrière du bâtiment principal ;
- Revoir l'aménagement du sous-sol pour maintenir un local poubelles et une cave privative pour chaque logement ;
- Corriger la légende des matériaux pour un châssis en bois, finition naturelle brun moyen, au niveau de la devanture (identique aux autres châssis de la façade) ;
- Supprimer le caisson à volet de la devanture commerciale ;

Article 2

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

- Veiller à la réalisation des bacs à plantes prévus sur les toitures plates du rez-de-chaussée et de l'annexe supérieure, suivant le PU-36631 ;
- Favoriser le passage des conduits professionnels (hotte, etc.) accolés à la façade arrière du bâtiment principal ;
- Penser à adapter le trottoir, lors de sa prochaine rénovation, pour un accès plus aisé des PMR ;
- Veiller à la suppression des garde-corps fixés temporairement en voirie ;
- 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,...)
- Assurer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis d'environnement valide ;
- Veiller à une coordination entre les propriétaire et locataire pour assurer la bonne exécution globale et cohérente du permis ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE