

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38472

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

13. Dossier PU-38472 - JB

<u>DEMANDEUR</u>	MOLENGEEK A.S.B.L.
<u>LIEU</u>	PLACE DE LA MINOTERIE 10
<u>OBJET</u>	le changement de destination partiel du rez-de-chaussée de centre d'entreprise en commerce avec cuisine et consommation sur place (191 m2), la régularisation de la façade en lien avec l'activité projetée zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants
<u>ZONE AU PRAS</u>	Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 1 "SAINTE-MARIE" (ZONE METRO) », approuvé en date du 16/10/2003
<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 MOLENGEEK A.S.B.L. pour le changement de destination partiel du rez-de-chaussée de centre d'entreprise en commerce avec cuisine et consommation sur place (191 m2), la régularisation de la façade en lien avec l'activité projetée, **Place de la Minoterie 10** ;

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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **05/09/2023** ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend un centre d'entreprise R+2 ;

Considérant que le projet porte sur le changement de destination partiel du rez-de-chaussée de centre d'entreprise en commerce avec cuisine et consommation sur place (191 m2) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la partie horeca est déjà existante et que l'intention n'est pas de créer un commerce distinct mais bien de garder cette activité horeca liée à l'activité de Molengeek ;

Considérant que la cafetaria projetée sera ouverte sur le quartier et non pas exclusivement réservée aux activités du centre d'entreprise ; que ceci ne nécessite pas de demande de permis pour changement de destination ; que l'activité du rez-de-chaussée doit rester liée au centre d'entreprises ; Considérant que les locaux à transformer se présentent déjà en situation existante sous la forme d'un plan libre facilement adaptable ; que l'aménagement projeté dispose d'un aménagement adapté à l'activité (cuisine ouverte, sanitaires, etc) ;

Considérant que les horaires prévus pour l'établissement sont des horaires diurnes (8h30-18h00) ; qu'il ne générera donc pas de nuisances pour le quartier et permettra même un meilleur contrôle social en journée, ce qui est positif ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation de la façade en lien avec l'activité projetée ; qu'en effet, la façade au rez-de-chaussée diffère de la situation de droit ; qu'il s'agit d'une situation as built ;

Considérant que la façade à régulariser est plus ouverte sur le quartier, ce qui répond bien aux besoins de l'activité projetée ; qu'elle respecte également l'esprit de la situation légale ; que le rez-de-chaussée reste harmonieux par rapport aux étages tels que réalisés ; que le projet n'a dès lors pas d'impact sur la zone ZICHEE ; que la régularisation de la façade en lien avec l'activité projetée est donc acceptable ;

Considérant que le projet nécessite aussi la régularisation du percement d'une baie sur l'angle ; que cette baie est descendue, en situation projetée, au niveau de la rue pour en faire une porte d'entrée pour l'activité du rez-de-chaussée ; que l'intégration de cette baie se fait en toute discrétion sous le volume en saillie, aux étages, et n'impacte pas négativement la façade ; que la régularisation du percement sur l'angle au rez-de-chaussée et son adaptation en porte sont donc acceptables ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet constitue un 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 unique

- De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **05/09/2023** lors de l'exécution du permis

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,...)

- L'activité du rez-de-chaussée doit rester liée au fonctionnement du centre d'entreprise : il n'y a pas lieu de changer la destination actuelle en commerce – fournir le formulaire de demande de PU adapté en ce sens (aucune modification des superficies de l'activité productive actuelle)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



