

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38570

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

### 15. Dossier PU-38570 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Dental 3 S.R.L. – Monsieur Mohamed EL-HADDAJI</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE PIERS 86A</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination d'un commerce de 72m2 en cabinet dentaire et de la modification de la façade
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - ZICHEE - contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis
<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 la Dental 3 S.R.L., représentée par Monsieur Mohamed El-Haddaji, pour la régularisation du changement de destination d'un commerce de 72m<sup>2</sup> en cabinet dentaire et de la modification de la façade, **Rue Piers 86A** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 17/08/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.1000.19) daté du 07/05/2019 portant sur l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 11 unités) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-28034, délivré en date du 07/06/1960, pour la modification du commerce ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29365, délivré en date du 03/03/1967, pour la construction d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37618, délivré sous conditions en date du 07/05/2020, pour la régularisation, suite au PV.U.1000.19, de l'aménagement des étages d'un immeuble de rapport de 4 logements et rez-de-chaussée commercial, de la modification des façades avant et arrière, du changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en café (commerce avec consommation sur place) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis ».

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination d'un commerce de 72m<sup>2</sup> en cabinet dentaire et de la modification de la façade ;

Considérant que le bâtiment se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il est légalement occupé par un commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages ;

Considérant que la demande actuelle ne concerne que le rez-de-chaussée ; qu'elle vise à transformer la surface disponible (72m<sup>2</sup>) en équipement de santé pour l'installation d'un cabinet dentaire ; que les travaux ont déjà été réalisés et que l'activité est effective ;

Considérant que le plan présente l'aménagement d'un espace d'accueil, deux cabinets de consultation et quelques locaux accessoires ; que l'aménagement ne respecte malheureusement pas, autant dans la circulation que pour les sanitaires, la conformité PMR ; qu'il s'agit toutefois d'un bâtiment existant et que l'espace occupé n'atteint pas les 100m<sup>2</sup> ; que la situation de fait est dès lors acceptable ;

Considérant que les travaux ont également apporté quelques modifications à la façade principale ; que ceux-ci ne suivent regrettamment pas le dernier permis délivré (PU-37618) qui prévoyait une amélioration de la situation existante ; que, si le carrelage actuel a été validé dans le PU-37618, un enduit de couleur claire devait faire la liaison avec les étages ; que le gris visible sur les photos fournies dans le dossier apparaît toutefois aussi coordonné avec la palette des matériaux et que cette partie de la demande est donc régularisable ;

Considérant toutefois que les caissons à volets et leurs rails apparents ne sont jamais des éléments acceptés en ZICHEE ; que, visibles depuis l'espace public, ils altèrent la devanture, en impactant, en plus, directement l'arrondi de la porte commerciale ; que l'ensemble porte atteinte à la qualité de la façade avant et qu'il y a dès lors lieu d'envisager une autre solution de protection, sans impact visuel pour la composition architecturale ;

Considérant enfin que les châssis des étages ainsi que la porte d'entrée ont par contre été remplacés, en correspondance avec le PU-37618, dans le courant de l'année 2020 ; que l'architecte informe ne pas être au courant de cette partie des travaux et non plus de la qualité des menuiseries installées ; que la commission de concertation s'interroge et regrette le choix d'une finition orangée, pour les châssis des étages et la porte d'entrée principale qui n'apparaît pas très naturelle ; que des grilles de ventilation apparentes ont aussi été placées sur le vitrage alors qu'elles ne sont jamais autorisées en ZICHEE et qu'elles n'étaient pas renseignées dans le PU-37618 ;

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 :

- Supprimer l'ensemble des caissons à volets et rails apparents avec une réhabilitation de l'arrondi supérieur de la porte commerciale ;

Article 2

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

- Veiller à la qualité des menuiseries de la façade avant : en bois avec profilés travaillés, finition naturelle, divisions coordonnées, porte d'entrée travaillée, grilles de ventilation invisibles ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



