

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38040

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/09/2021

12. Dossier PU-38040 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Outman El Baraka
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE JETTE 281 - 283
<u>OBJET</u>	la division d'une activité productive (583m ²) en deux surfaces d'activités distinctes
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/08/2021 au 14/09/2021 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m ²)

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 Outman El Baraka pour la division d'une activité productive (583m²) en deux surfaces d'activités distinctes, **Chaussée de Jette 281 – 283**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/08/2021 au 14/09/2021** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)

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 05/08/2021 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-36730, délivré en date du 09/01/2017 par le gouvernement en recours, pour la régularisation de la réouverture d'un jardin en fond de parcelle (n°281), de l'unification de la distribution des étages, du réaménagement des logements (4 unités) et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la division d'une activité productive (583m²) en deux surfaces d'activités distinctes ;

Considérant que le projet, pour un exploitant de carrelage (+/-420m²), dépasse les 250m² autorisés d'activité productive en zone d'habitation ; que celle-ci est toutefois reconnue comme existante de droit et qu'elle s'inscrit dans la politique communale pour une préservation des activités économiques en ville ;

Considérant que le plan reprend un possible chargement/déchargement des carrelages dans le volume d'activité via une porte sectionnelle existante ; que celui-ci ne peut pas impacter la circulation de la chaussée de Jette très étroite et que le demandeur le confirme en séance de commission de concertation ;

Considérant que la demande est toutefois introduite par le locataire ; qu'elle ne concerne qu'une partie de la surface disponible et que les plans restent peu précis sur l'occupation de la surface restante (n°281) ;

Considérant que le propriétaire du bien, présent pour la séance de commission de concertation, décrit une possible seconde activité de boulangerie pour la partie droite du bien ; que celui-ci atteint +/- 110m² dont 30m² accessible au public et le reste destiné à de l'atelier ; qu'il est également dès lors repris comme activité productive selon le PRAS et conforme à la situation existante de droit ;

Considérant que les deux activités proposées s'inscrivent chacune dans l'échelle du quartier ; qu'elles s'organisent suivant des horaires de jour et qu'elles répondent à un besoin direct de la population ;

Considérant que la demande semble dès lors entendable et que le propriétaire remet en séance de commission de concertation un nouveau plan complet et cohérent des deux activités ;

Considérant qu'une demande groupée est aussi l'occasion d'uniformiser la façade avant ; que celle-ci manque de qualité et qu'il y a lieu de veiller à une harmonisation en terme d'enseigne et de menuiseries en bois ;

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 du 05/08/2021 lors de l'exécution du permis.

Article 2

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

- veiller à une amélioration de la façade avant et une harmonisation en terme d'enseigne et de menuiseries en bois ;
- Veiller à l'obtention des permis d'environnement nécessaires pour les chacune des deux activités ;
- 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,...) ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. De C.', written above a horizontal line.

MONUMENTS ET SITES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S.', written above a horizontal line.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. De C.', written above a horizontal line.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.', written above a horizontal line.

