

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38516

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

13. Dossier PU-38516 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	SRL BCF & CIE - Monsieur Abdelaziz Houar
<u>LIEU</u>	RUE DELAUNOY 29
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement d'utilisation d'un café en restaurant (105m2) au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) - 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 Abdelaziz Houar pour la régularisation du changement d'utilisation d'un café en restaurant (105m2) au rez-de-chaussée, **Rue Delaunoy 29** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 09/05/2023 au 23/05/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques

urbanistiques des constructions)

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)

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 12/05/2023 ;

Vu le refus du PU-37775, en date du 12/05/2022, suite à non-introduction des plans modificatifs, pour le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de café en un commerce avec cuisine et consommation sur place ;

Vu les renseignements urbanistiques du 9/6/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 situation légale est un commerce avec consommation sur place (café) de +/- 105m² au rez-de-chaussée d'un immeuble R+4 implanté sur un angle ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun changement de la volumétrie ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation d'un café en restaurant ; que la commission de concertation et le collège étaient favorables à cette régularisation au moment du traitement du PU-37775 qui n'a pas abouti vu la non-introduction des plans modificatifs;

Considérant que comme précédemment dit, le changement des caractéristiques urbanistiques n'est ici pas problématique bien que la demande soit située en zone d'habitation ; que l'activité projetée ne comprend en effet pas d'extérieur et ne peut nuire à l'intérieur d'ilot de cette façon ; que l'activité projetée est moins nuisible que la situation légale (café) ; que l'implantation de l'activité sur un angle semble appropriée ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une enquête publique qu'aucune remarque n'a été formulée ;

Considérant que l'aménagement intérieur est adapté à l'activité projetée (cuisine, salle de +/- 50 couverts, WC, espace de stockage) ; que les logements conservent un accès indépendant aux sous-sols ; que le restaurant dispose d'une entrée indépendante des logements ; qu'il reste regrettable que le restaurant ne dispose pas de WC pour PMR (personnes à mobilité réduite) ; que l'aménagement intérieur ne fait l'objet d'aucune dérogation de ce point de vue car le Titre IV du RRU ne s'applique pas pour les commerces de moins de 200m² ; que la régularisation du changement d'utilisation du café en restaurant est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une évacuation de hotte centrale ; que celle-ci ne peut impacter négativement les logements aux étages ; qu'il y a dès lors lieu de s'assurer que la sortie de hotte n'impacte pas négativement les logements ;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE ; la façade projetée tient compte des remarques formulées pour le refus du PU-37775 : baies sans divisions centrales, hauteur d'imposte et d'allège de 75 cm, porte d'entrée symétrique à double battants, mise en peinture de ton clair projetée ;
Considérant que la façade comporte toujours des unités extérieures d'air conditionné ; qu'il y a dès lors lieu de les retirer ;

Considérant que l'enseigne projetée déroge à l'article 3 du Titre I du RRU pour dépassement de l'alignement à rue, à l'article 36 du Titre VI du RRU pour dépassement des 2/3 de la façade ;
Considérant que par rapport à la situation de fait, le projet prévoit la suppression des parties descendantes du support d'enseigne en lambris sauf autour de la porte d'entrée comme le prévoyait les conditions du PU-37775 afin d'alléger l'enseigne et de mieux répondre au RRU ;

Considérant que la commission de concertation rappelle que le support d'enseigne en lambris n'est accordé que pour une durée de 9 ans comme l'enseigne, que les lettrages et logos ne peuvent dépasser la hauteur de 40 cm ;

Considérant le lambris du support d'enseigne présente des signes d'usures ; qu'il y a dès lors lieu de traiter ce lambris contre le vieillissement ;

Considérant que les châssis aux étages sont en PVC ; qu'ils comportent des caissons de volet ; que le PVC n'est pas autorisé en ZICHEE car ne permet pas le respect du cintrage et des qualités historiques, culturelles et esthétiques de la façade avant ; que les caissons de volets dénaturent la façade ; que le propriétaire doit introduire une demande de permis pour régulariser les châssis aux étages ;

Considérant que la zone se trouve en zone d'inondation d'aléa moyen,
Considérant qu'il existe des problèmes réguliers d'obstructions des canalisations,
Considérant que l'accumulation de graisses dans les égouts est fortement susceptible de générer des odeurs nauséabondes,
Considérant que les graisses sont des déchets valorisables ; qu'il y a dès lors lieu de placer un séparateur de graisse et son entretien régulier

Considérant que le démontage du circuit d'air conditionné représente un risque pour l'environnement ; qu'il y a dès lors lieu de le réaliser par une entreprise agréée

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 12/05/2023 lors de l'exécution du permis

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,...)
- S'assurer que le conduit de hotte ne provoque aucune nuisance pour les logements

- Le support d'enseigne en lambris doit être traité contre le vieillissement et n'est autorisé que pour une durée de 9 ans, le lettrage de l'enseigne et les logos ne peuvent excéder une hauteur de 40 cm
- Faire retirer les unités extérieures d'air conditionné et faire réaliser le démontage du circuit d'air conditionné par une entreprise agréée
- Installer un séparateur de graisses et procéder à son entretien régulier

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 3 – implantation (enseigne)

Titre VI, art. 36 – enseigne parallèle

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Denis
Moenecleay
(Signature)

Digitally signed by Denis
Moenecleay (Signature)
Date: 2023.06.09 11:05:14
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Le support d'enseigne en lambris doit être traité contre le vieillissement et n'est autorisé que pour une durée de 9 ans, le lettrage de l'enseigne et les logos ne peuvent excéder une hauteur de 40 cm
- Faire retirer les unités extérieures d'air conditionné et faire réaliser le démontage du circuit d'air conditionné par une entreprise agréée
- Installer un séparateur de graisses et procéder à son entretien régulier

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 3 – implantation (enseigne)

Titre VI, art. 36 – enseigne parallèle

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Hanson
Audrey

Signature numérique de
Hanson Audrey
Date : 2023.06.09 11:40:57
+02'00'

MONUMENTS ET SITES



Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



