

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens, 81**OBJET :** Dans un immeuble à usage mixte avec, au rez-de-chaussée, un centre culturel (équipement d'intérêt collectif) et, aux étages, trois logements, modifier l'affectation du centre culturel en débit de boissons (bar à chicha) et placer deux enseignes ;**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixteAUTRE(S) : dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Hôtel communal - Place Colignon, classé comme Monument par Arrêté du 13/04/1995  
bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale**ENQUETE :** du 27/02/2023 au 13/03/2023**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- un bar à chicha risque de détériorer la vie de quartier, considérée comme familiale car ce commerce n'apporte aucune plus-value ;
- la mise en place d'un tel établissement, devant une école, dégraderait l'image de l'éducation et inciterait à un développement de la délinquance dans une zone déjà problématique ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte avec, au rez-de-chaussée, un centre culturel (équipement d'intérêt collectif) et, aux étages, trois logements, modifier l'affectation du centre culturel en débit de boissons (bar à chicha) ;
2. Considérant que la demande vise également à placer une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire ;
3. Considérant que les deux enseignes sont conformes à la réglementation applicable ; qu'elles sont donc dispensées de permis d'urbanisme ;

**HISTORIQUE :**

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1923 visant à « construire une maison et un atelier » ;
5. Vu le permis de bâtir du 16 mars 1982 visant à « installer un débit de boissons avec petite restauration au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 12 juin 2001 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial (snack devient centre culturel) » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 février 2006 suite à la demande visant à « installer un lieu de culte au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'arrière-bâtiment, couvrir la cour et construire une annexe » ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 février 2007 visant à « installer un lieu de culte et construire une annexe » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 28 décembre 2007 visant à « installer un lieu de culte et construire une annexe », périmé partiellement en ce qui concerne l'installation d'un lieu de culte par procès-verbal daté du 14 avril 2016 » ;
10. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
11. Vu les affectations licites suivantes pour le bâtiment:
  - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

- rez-de-chaussée : équipement d'intérêt collectif ou de service public (utilisation : équipement culturel),
- étages 1 à 3 : un logement par étage,
- combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

**PROJET :**

12. Considérant que la demande vise à modifier l'affectation du centre culturel (équipement d'intérêt collectif) au rez-de-chaussée en débit de boissons (bar à chicha) ;
13. Considérant que le débit de boissons occupe l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception de l'entrée à destination des logements ; que l'étage de l'annexe arrière sert de bureau pour la gérance ; que les 3/4 du sous-sol sont dédiés au bar à chicha ; que le commerce, dans son ensemble, fait 210 m<sup>2</sup> de superficie plancher, tel que renseigné dans le cadre VII de l'annexe I de la présente demande de permis ;

**AFFECTATION :**

14. Considérant que cet immeuble ne se situe pas dans un liseré de noyau commercial tel que défini par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et n'accueille pas actuellement un commerce avec possibilité de consommer des boissons ou de la nourriture ;
15. Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un commerce de plus de 200m<sup>2</sup> et que la prescription 3.3 du PRAS autorise le dépassement de ce seuil aux conditions suivantes :
  - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,
  - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone,
  - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
16. Considérant qu'une affectation commerciale à cet endroit pourrait être autorisable mais que la demande est lacunaire en ce qu'aucune précision n'est apportée, entre autres, quant aux zones de livraison pour le commerce et à l'accessibilité pour la clientèle ;

**UTILISATION :**

17. Considérant l'utilisation du commerce projetée nécessite également l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 et modifié le 3 juin 2004, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
18. Considérant que, concernant cette utilisation, l'établissement se situe à proximité immédiate d'un établissement scolaire et qu'il n'est pas souhaitable d'y installer ce type de commerce ;
19. Considérant de plus que ce type de commerce est source de nuisances (bruit, horaires tardifs...) pour les riverains;

**FUMOIR :**

20. Vu la Loi du 22 décembre 2009 instaurant une réglementation générale relative à l'interdiction de fumer dans les lieux fermés accessibles au public et à la protection des travailleurs contre la fumée du tabac ;
21. Vu l'Arrêté Royal du 28 janvier 2010 fixant les conditions relatives au signal d'interdiction de fumer et à l'installation d'un système d'aération ;
22. Considérant que, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, il est interdit de fumer du tabac, des produits à base de tabac ou des produits similaires dans tous les lieux fermés accessibles au public sans exception ; qu'il est cependant toujours autorisé :
  - de fumer en terrasse, à condition qu'au moins un des côtés (ou parois) soit totalement ouvert (il n'est pas suffisant d'ouvrir les fenêtres d'un local fermé),
  - de fumer dans un fumoir, s'il répond aux conditions d'installation ;
23. Considérant que l'aménagement d'un fumoir est indispensable pour ce type d'établissement afin d'éviter que les clients aillent fumer sur l'espace public et causent des nuisances supplémentaires pour le voisinage (cigarettes jetées dans l'espace public, bruit, arrêt de véhicules fréquents...) ;

**CONCLUSION :**

24. Considérant que la demande est lacunaire et que les conditions locales ne permettent pas à ce projet de ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone, (le logement) l'établissement d'un débit de boissons (bar à chicha) à cet endroit n'est dès lors pas autorisable;

**AVIS D'FAVORABLE** unanime

Abstention(s) :-

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*