

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 289 & Rue de la Bruyère, 27-29

OBJET :

dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et au 1er étage et deux logements aux étages, mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce de biens en commerce de services

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

3

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 :

Préservation de l'environnement résidentiel de la rue de la Bruyère :

- L'objectif des riverains est de maintenir le calme et le caractère résidentiel de la rue ;
- Les niveaux sonores élevés générés par les activités de l'ASBL suscitent des préoccupations, malgré l'utilisation d'un isolant thermique et perturbent la tranquillité avec du bruit nocturne ;
- Des inquiétudes sont exprimées quant au respect du niveau sonore maximal de 85 dB car les locataires ne respectent pas les recommandations de l'ASBL en matière de bruit ;
- Les problèmes de stationnement, de déchets dans la rue sont sources d'inconfort et d'insécurité ;
- Les résidents craignent que ces activités nuisent à leur qualité de vie et à l'attractivité du quartier ;

Utilisation des locaux de l'ASBL :

- L'utilisation comme entrée de la porte de secours du numéro 25 de la rue de la Bruyère suscite des interrogations ;
- Les horaires d'activités le week-end sont jugés excessifs pour une rue résidentielle ;
- Les activités de l'ASBL (mariage et la sous-location de salle) semblent ne pas correspondre à son objet social défini dans les statuts ;
- Des préoccupations de sécurité sont soulevées concernant la capacité maximale de la salle ;
- L'accès à la cuisine par des tiers est considéré comme dangereux ;
- Le placement d'une nouvelle réfrigération est sujet à des interrogations ;

Restriction d'activités dans la rue de la Bruyère :

- L'achat de la maison au numéro 23 et du terrain au numéro 21 rue de la Bruyère a été soumis à des restrictions interdisant toute activité dans la rue ;
- L'utilisation des numéros 27 et 29 rue de la Bruyère par l'ASBL suscite donc des questionnements quant à la conformité avec ces restrictions ;
- Le propriétaire décédé s'opposait fermement à l'Horeca dans son bâtiment ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (arrière) et 2 logements aux étages (avant), mettre en conformité l'utilisation du commerce de biens en commerce de services, en dérogation à l'art. 6 (porte d'entrée), à l'art. 10 (portes intérieures) et l'art. 13 (toilettes) du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 3 juin 1887 en vue de « construire un petit bâtiment » ;
3. Vu l'autorisation du 28 octobre 1910 en vue de « construire une annexe et un mur de clôture » ;

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 août 1926 en vue d'« agrandir [la] vitrine » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 avril 1930 en vue de « modifier la façade » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 avril 1939 en vue de « transformer la façade de l'immeuble (revêtement) » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1945 en vue de « transformer l'intérieur et la façade principale » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1948 en vue de « transformer la façade et la toiture de l'immeuble » ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1955 en vue de « transformer la façade du bâtiment » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 décembre 1955 en vue de « démolir le bâtiment annexe à rez-de-chaussée et le reconstruire à 1 étage » ;
11. Vu le permis de bâtir du 5 décembre 1969 visant à « transformer l'immeuble et y ajouter des annexes » ;
12. Vu le permis d'urbanisme du 17 octobre 1955 visant à « transformer l'intérieur et l'extérieur du rez commercial d'un immeuble de logement et de dépôt jouxtant celui-ci » ;
13. Vu l'avis favorable du SIAMU du 9 juillet 2023 référence : T.1989.0207/15 concernant la présente demande ;

AFFECTATIONS :

14. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (arrière) : un commerce,
 - au 1^{er} étage (avant) : un logement,
 - au 2^{ème} étage (avant) : un logement,
 - dans les combles : locaux accessoires aux affectations du bâtiments ;
15. Considérant que la présente demande concerne uniquement le commerce au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage (arrière) et au sous-sol ;
16. Considérant que tout autre acte ou travaux ayant été réalisé sans autorisation devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
17. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
18. Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce de bien vers un commerce de services, à vocation socio-éducative culturelle, sportive et de santé, d'une superficie de +/- 455 m² ;
19. Considérant que le commerce comprend, au rez-de-chaussée, une salle d'accueil (+/- 28 m²), une salle de thérapie (+/- 33 m²) et une salle polyvalente (+/- 140 m²) et, au 1^{er} étage, trois salles des cours (+/- 23 m², 38 m² et 52 m²), un local de rangement (+/- 15 m²), une salle de douche et des sanitaires (+/- 5 m²) ;
20. Considérant que les accès restent inchangés : l'entrée vers le commerce (publique) se fait au niveau de la porte centrale située Chaussée de Helmet et l'entrée des logements (privés), l'entrée de service et la sortie de secours se font chacune du côté de la Rue de la Bruyère ;
21. Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial ; que l'utilisation du commerce de service est compatible avec la zone du Plan Régional Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien (zone d'habitation) ; que la nouvelle utilisation est compatible avec les logements maintenus au sein de l'immeuble et le bâti environnant, à l'exception de la salle polyvalente dont l'utilisation nuit à la tranquillité des riverains lorsqu'elle est transformée en salle de fête ;
22. Considérant en effet qu'une demande de permis d'environnement a été introduite le 28 février 2022 visant à « exploiter salles de spectacles et d'événements » ;
23. Considérant que changement d'utilisation d'un commerce en salle de fêtes ou de spectacles est soumis à permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
24. Considérant que l'usage de la salle polyvalente en salle de fêtes ou de spectacles n'est pas autorisable au vu des nuisances (sonores, liées au stationnement, liées aux personnes sur l'espace public lors des entrées et des sorties, ...) occasionnées par ce type d'utilisation et qu'il y a lieu de changer la dénomination de cet espace en « salle de cours/réunion » ;

ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

25. Considérant que les établissements de commerce accessibles au public qui ont une superficie nette totale d'au moins 200 m² sont soumis aux règlements d'urbanisme relatifs à l'accessibilité des bâtiments par les PMR ;
26. Considérant de plus qu'un établissement destiné, entre autres, à l'intégration des personnes handicapées se doit d'être accessible à ce public aux besoins spécifiques, conformément au Titre IV du RRU ;

27. Considérant que la présente demande déroge aux règlements en ce que l'entrée, les portes intérieures et les sanitaires ne répondent pas aux normes en vigueur ;
28. Considérant en effet que la porte d'entrée doit permettre un accès de plain-pied alors que la porte à rue présente un seuil supérieur à 0,02 m (0,3 m) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une rampe d'accès PMR au niveau de l'entrée principale ;
29. Considérant que toutes les portes intérieures utilisées par le public doivent présenter un passage libre d'obstacle de 0,85 m, ce qui n'est pas le cas et que cela n'est pas acceptable ;
30. Considérant de plus que les locaux situés au 1^{er} étage (sanitaires et salles de cours) ne sont pas accessibles aux PMR en ce qu'il n'y a pas d'ascenseur ; que cette situation serait acceptable à la condition de rendre le rez-de-chaussée accessible aux PMR ;
31. Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir au moins une toilette adaptée aux PMR au rez-de-chaussée et d'adapter les largeurs de porte pour ce niveau ;

FAÇADE AVANT :

32. Considérant que les façades et les enseignes sont exclues de la présente demande ;
33. Considérant qu'il y a donc lieu de, soit installer des enseignes en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'appellation « salle polyvalente » et indiquer à la place « salle de réunion/cours » ;
- prévoir une rampe d'accès PMR au niveau de l'entrée principale sans débordement sur la voirie, conformément à l'art. 6 du Titre IV du RRU ;
- prévoir au moins une toilette adaptée aux PMR au rez-de-chaussée, conformément à l'art. 13 du Titre IV du RRU ;
- prévoir des portes intérieures au rez-de-chaussée répondant aux conditions de l'art. 10 du Titre IV du RRU.

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*