

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 15

**OBJET :**

Demande initiale : dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 2 logements), régulariser le changement d'affectation de bureau en une activité productive artisanale (pâtisserie) avec un commerce accessoire à l'activité productive et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée.

Demande modifiée : dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 2 logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de bureau en commerce (pâtisserie avec consommation sur place), effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOT 233 ENTRE LA CHAUSSEE DE HAECHE ET LES RUES ROGIER, SEUTIN ET JOSAPHAT. », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 09/09/1993. inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932).

**ENQUETE :**

du 06/05/2022 au 20/05/2022

**REACTIONS :**

9

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le propriétaire

La) riveraine ou réclamante

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

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

- des inquiétudes sont émises sur les nuisances sonores et olfactives que pourrait occasionner ce commerce ;
- des craintes subsistent sur d'éventuels désagréments causés par les voitures des clients garés en double-file devant le commerce en projet ;
- de nombreux commerces du même type proposent un service similaire dans un périmètre assez réduit ;
- le nombre de places de parking est largement insuffisant pour la clientèle des commerces déjà implantés ;
- des appréhensions subsistent au niveau sécuritaire, sur l'utilisation de bonbonnes de gaz par les occupants de la pâtisserie ;
- la quiétude de l'îlot intérieur doit être préservée ;
- des craintes d'intrusions sont mises en exergue car la porte intermédiaire est la même que celle des bureaux actuels ;
- des précisions sont demandées sur l'utilisation des caves qui sont à disposition du demandeur et sur les enseignes lumineuses ;
- il est demandé que l'avenue Rogier reste en priorité une zone d'habitation ;

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 5 janvier 2021 visant à « régulariser le changement d'affectation de bureau en une activité productive artisanale (pâtisserie) avec un commerce accessoire à l'activité productive et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 7 octobre 2021 ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que :

- l'activité productive (pâtisserie) représente une source de nuisances supplémentaires (bruits, vibrations, odeurs, mobilité et livraisons, ...),
  - les plans étaient lacunaires en ce qui concerne l'évacuation du four représenté sur le plan,
  - rien n'était prévu par le demandeur, suivant ses déclarations en séance de la Commission de concertation, pour atténuer les importantes nuisances sonores, olfactives, etc. induites par cette activité et confirmées par tous les riverains présents ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 9 novembre 2021, en application de l'article 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que ces plans visent à répondre aux remarques émises par la Commission de concertation et que la demande modifiée qui en découle visent désormais à :
- changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau en commerce (pâtisserie avec consommation sur place), en dérogation à l'art. 1.1 du PPAS « Ilot 233 » et aux art. 4 (accès non-conforme), 10 (portes intérieures non-conformes) et 13 (WC non-conforme) du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - effectuer des travaux structurels (élargissement d'un passage),
  - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (vitrine) ;

#### Historique des permis d'urbanisme :

6. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 14 avril 1909 et visant à « faire des changements à la maison » ;
7. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 19 octobre 1932 et visant à « prolonger une annexe et faire des transformations » ;
8. Vu le permis de bâtir délivré le 14 juillet 1967 et visant à « créer une vitrine » ;
9. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un bureau et deux logements ;
10. Vu la mise en demeure du 13 décembre 2020 portant sur :
- la modification de la destination du rez-de-chaussée (commerce en lieu et place de bureau),
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - l'installation d'une buse d'évacuation en façade avant ;
11. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
12. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

#### Généralités

13. Considérant que cette demande, tout comme la précédente, ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
14. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a émis un avis favorable sous conditions en date du 20 janvier 2022 sur cette demande modifiée (réf. T.1997.1745/5)

#### Commerce :

15. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et le long d'un espace structurant ;
16. Considérant que l'activité productive initialement prévue au rez-de-chaussée est supprimée au profit d'un commerce avec consommation sur place ;
17. Considérant que la superficie du commerce (pâtisserie avec consommation sur place) est de 150,48 m<sup>2</sup> ;
18. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle le bien se situe ;
19. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS « Ilot 233 » ;
20. Considérant que ce PPAS limite les superficies à des fins professionnelles à 140 m<sup>2</sup> bruts ;
21. Considérant cependant que la prescription 2.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise 300 m<sup>2</sup> de commerce ; que, dès lors, la prescription du PPAS ici visé est implicitement abrogée ;
22. Considérant qu'aucun dispositif interdisant l'accès au jardin pour les clients n'est prévu et que, dès lors, le commerce tel que proposé portera atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
23. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les éventuelles installations techniques (climatisation/groupe de froid) ;
24. Considérant que le projet, en l'état, déroge aux art. 4, 10 et 13 du Titre IV du RRU ;
25. Considérant que ce type de commerces génère des nuisances (bruit, problèmes de mobilité, livraisons, ...) et n'est pas compatible avec l'affectation principale de la zone dans laquelle se situe le bien ;

26. Considérant qu'il y a lieu de préserver la quiétude des logements et des intérieurs d'îlot en zone d'habitation ;
27. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce commerce n'est pas souhaitable à cette adresse et qu'il devrait s'implanter en liseré de noyau commercial ;

Travaux structurels :

28. Considérant que le projet nécessite l'élargissement d'une baie (en interne) ;

Façade avant :

29. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
30. Considérant que le nouvel ensemble vitré est en aluminium ton blanc ; qu'il permet au commerce d'avoir un accès indépendant de celui des logements et qu'il ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
31. Considérant que la porte et le revêtement du soubassement sont inchangés ;
32. Considérant que le bandeau en pierre bleue est remis en pristin état ;
33. Considérant que la buse d'évacuation des gaz brûlés placée le long du mur mitoyen droit est supprimée (cf. reportage photographique) ;
34. Considérant que des enseignes ont été placées et qu'elles ne sont pas conformes au titre VI du RRU ;
35. Considérant donc qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme ;

**AVIS D'UNANIMITE** unanime

Abstention : -

*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,*

Melissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*