

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 21 décembre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant 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 ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : FERNAND OBB S.R.L. - Monsieur Cédric MOSBEUX
- sur la propriété sise : Rue de l'Eglise 104
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier l'utilisation du commerce en commerce Horeca aux rez et 1er étage et placer des enseignes sur la façade avant

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Monsieur Cédric MOSBEUX
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que le projet vise à modifier l'utilisation du commerce en commerce Horeca aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et placer des enseignes sur la façade avant ;
- que le bien se situe en Zone Mixte et en liseré de noyau commercial selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- qu'il est fait application des articles suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - A.0.12 : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - B.3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
 - le changement d'utilisation du commerce en commerce Horeca ;
 - l'extension du commerce au 1^{er} étage ;
 - le placement d'enseignes sur la façade avant ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.):
 - titre VI, chapitre 5, article 37 §3: enseigne associée à l'enseigne perpendiculaire à une façade - dans la zone générale: 1° une seule enseigne ou publicité associée à l'enseigne par établissement est autorisée, augmentée d'une unité par tranche entière de 5 m courants de façade ;
- que la dérogation est acceptable :
 - une grande enseigne de 2,50 m de haut et 80 cm de large, rectangulaire est placée au niveau du 1^{er} étage à gauche sur la façade ;
 - une petite enseigne ronde lumineuse est placée sous la grande enseigne rectangulaire au niveau du rez-de-chaussée à gauche ;
 - ces 2 enseignes sont complémentaires ; que l'enseigne la plus proche en hauteur du trottoir est située à 2,80 m ; qu'elles sont toutes les deux situées sous la corniche ;
 - la hauteur totale des deux enseignes est de 3,10 m, soit inférieure à la moitié de la hauteur de la façade ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
 - article 3.2 : le premier étage des immeubles concernés peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- que la dérogation est acceptable :
 - le 1^{er} étage et l'étage sous combles sont affectés en logement avec l'entrée commune au commerce ; que la cage d'escalier est située au milieu du commerce et accessible que par celui-ci ; que cette situation n'est pas qualitative et compatible ;
 - le 1^{er} étage s'adapte au type d'Horeca et permet de développer plusieurs places assises ainsi qu'un sanitaire ;
 - l'étage sous comble sera utilisé pour le personnel comme espace de service ; un espace bureau sera également aménagé pour les tâches administratives ;
 - le bien est situé dans une zone et rue commerciale ;
- qu'au vu de l'exiguïté du bien et de l'impossibilité de créer un accès privé à du logement pour les étages, le réaménagement en Horeca au 1^{er} étage et espace pour le personnel à l'étage sous comble ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- que les enseignes s'intègrent à la façade et les guirlandes lumineuses ne sont pas allumées en dehors des heures d'ouvertures ;
- que l'extension d'un Horeca au 1^{er} étage pourrait générer des nuisances sonores pour les logements mitoyens situés au même niveau ;
- qu'il y a lieu de limiter ces nuisances au maximum ;

- que la parcelle se situe en zone inondable ;
- qu'elle est entièrement bâtie en situation existante ;
- que le projet d'Horeca est de nature à augmenter la densité d'usage et les rejets d'eaux sales dans le réseau d'égouttage ;
- qu'il y aurait lieu de compenser en améliorant la gestion des eaux pluviales (récolte/réutilisation – temporisation, évapotranspiration voire infiltration) notamment via la végétalisation des toitures plates ;
- que celle-ci participerait également à la lutte contre la surchauffe générée par les couvertures bitumineuses et une amélioration de la biodiversité sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 37 §3, chapitre 5 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 3.2 du Plan Particulier d'Affectation du Sol est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

