

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38377

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/02/2023

2. Dossier PU-38377 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Zouhir Abdellaoui et Madame Fatima Lachlak

LIEU

CHAUSSÉE DE JETTE 285

OBJET

la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial pour extension d'une maison unifamiliale

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis

ENQUETE PUBLIQUE

du 24/01/2023 au 07/02/2023 – 1 courrier sans demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Zouhir Abdellaoui et Madame Fatima Lachlak pour la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial pour l'extension d'une maison unifamiliale, **Chaussée de Jette 285** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/01/2023 au 07/02/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne ;
 - o RRU, Titre I - art.13 : maintien d'une surface perméable

Considérant **que 1 courrier de remarques sans demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis (CRU-6).

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial pour l'extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface habitable de 227m² et qu'il est légalement reconnu comme un logement unifamilial lié à un rez-de-chaussée commercial ; qu'une construction en fond de parcelle est également liée à l'activité commerciale ;

Considérant que le projet vise à régulariser la transformation du rez-de-chaussée en espace de vie pour étendre les surfaces « logement » sur le niveau du rez-de-chaussée et agrandir ainsi une unité d'habitation existante ; que la commission de concertation regrette cependant la suppression d'une activité économique sur le territoire et, encore plus, sur un axe comme celui de la chaussée de Jette ; qu'elle s'interroge également sur la non-occupation des combles dont la hauteur permet pourtant une extension aisée du logement ; qu'une remarque lors de l'enquête publique s'aligne à cette vision peu favorable de la demande et que la condamnation du commerce ne paraît donc urbanistiquement pas justifiée ;

Considérant que les plans reprennent également l'arrière construction comme un espace de rangement ; que celui-ci paraît, en plus des combles, surdimensionné pour une habitation classique ; que la sous-exploitation de ces surfaces existantes, au détriment des surfaces commerciales, est regrettable ;

Considérant que, d'après une analyse des vues aériennes et des photos fournies dans le dossier, l'annexe arrière du rez-de-chaussée n'est, d'origine, probablement pas si profonde ; que la vue de 1971 et la trace du mur mitoyen gauche laisse supposer à un agrandissement ultérieur, sans autorisation, du volume ; que cette extension étend potentiellement encore les surfaces bâties sur une parcelle dont l'existant est sous-exploité ;

Considérant que, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, le projet ne prévoit pas non plus de réelle plus-value végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la surface plantée apparaît mineure par rapport à la surface complète de la parcelle ; qu'il ne favorise dès lors pas suffisamment la récupération, ou l'infiltration in situ, des eaux de pluie ; que le projet dans son ensemble n'apparaît pas comme une amélioration de la situation existante ;

Considérant enfin que la façade a également été transformée sans permis d'urbanisme ; que les châssis des étages ont été remplacés par des menuiseries en PVC, munies de profilés particulièrement épais et sans respect du cintrage supérieur ; que la baie commerciale du rez-de-chaussée a même été diminuée et sa division modifiée ; que l'encadrement en pierre bleue a aussi été visuellement effacé/masqué par un cimentage/peinture et que l'ensemble de la rénovation est contraire aux attentes de l'urbanisme ; que le résultat n'est pas acceptable ;

Considérant que la commune regrette encore plus la demande actuelle de régularisation alors que les derniers renseignements urbanistiques, établis en 2019, mentionnent clairement que tout remplacement de menuiseries, sur la façade avant, nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



