

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38484

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

4. Dossier PU-38484 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdesselam El Hitmi
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 118
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour, de la modification de la volumétrie des annexes arrières, et la modification de la vitrine du commerce, d'une maison de commerce en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), liserés de noyau commercial, espaces structurants
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Abdesselam El Hitmi pour la régularisation de la modification de la vitrine du commerce, de la couverture de la cour et de la modification de la volumétrie des annexes arrières d'une maison de commerce, **Chaussée de Gand 118** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/07/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond à une maison de commerce avec cour à l'arrière ; que celle-ci est légalement couverte sur une partie ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture totale de la cour ; que la profondeur projetée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, et de 8m le voisin le moins profond, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant la profondeur vient toutefois s'aligner à la profondeur du voisin le plus profond ; que le bien se situe en liseré de noyau commercial ; que le développement des commerces est logique par rapport au PRAS ;

Considérant que le projet commercial étant établi au rez-de-chaussée ne prend pas de lumière aux voisins ;

Considérant que tout projet doit améliorer l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; que le projet doit donc faire l'objet de mesures de végétalisation ; qu'il y a dès lors lieu de végétaliser la toiture existante (toiture extensive) ;

Considérant que les plans montrent la modification de la volumétrie des annexes arrières de cette maison de commerce, au 1^{er} étage ; que ces annexes dépassent partiellement la hauteur du profil le plus haut, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que des photos de 2007 montrent également que le profil du mitoyen a également été rehaussé en infraction ;

Considérant que ces volumes ne font pas partie de l'objet de la demande ; qu'il doivent cependant être régularisés pour des raisons urbanistiques mais aussi pour la stabilité du bâtiment (les annexes sont bancales, et ne s'appuient pas sur des éléments porteurs)

Considérant que le projet porte sur la modification de la vitrine du commerce ; que le projet se situe en ZICHEE ; que la situation de droit est perdue, ce qui est très regrettable ; que la proposition projetée constitue cependant une amélioration importante par rapport à la situation de fait ; que la division des châssis proposée est plus harmonieuse qu'en situation existante ; que les plans de la vitrine projetée

indiquent des châssis en PVC blanc mais que le demandeur confirme en séance le remplacement des châssis en PVC blancs par des châssis en aluminium ; que des châssis aluminium de teinte noire ou gris foncés sont préférables, de manière à s'accorder avec les couleurs de la façade du rez-de-chaussée ; que la proposition de la vitrine projetée est sobre et respecte la façade dans son entièreté ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

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

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente (envoyée le 14/07/2023) lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Végétaliser la toiture du rez-de-chaussée, prévoir une épaisseur de substrat de 10cm minimum ;
- Proposer des châssis en aluminium, de préférence de couleur noire ou gris foncé, sur la façade projetée ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

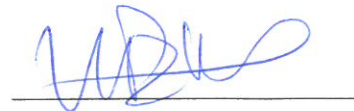
Titre I, art. 4 – profondeur

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

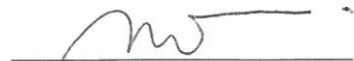
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

