

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

### 2. Dossier PU-38473 – jb/sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Fatima Can</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE AUGUSTE VAN ZANDE 59</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'un atelier + espace de recharge (375m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	Du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 7 courriers dont 6 demandes d'être entendu, y compris 1 pétition (80 signatures)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</li><li>- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m<sup>2</sup>)</li><li>- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)</li></ul>

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 Madame Fatima Can pour la construction d'un atelier + espace de recharge (375m2), **Rue Auguste Van Zande 59** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- 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 - hauteur)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre I du RRU (art.16 – citerne d'eau pluviale) ;

Considérant **que 7 courriers de remarques dont une pétition de 80 cosignataires et 6 demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent principalement sur le risque de dévaluation du quartier et les nuisances que pourraient générer l'atelier, notamment la nuit si des recharges s'y pratiquent, l'impact paysager négatif, la réduction négative des espaces verts pour le quartier et le non-respect des prescriptions urbanistiques, le mauvais état de la route d'accès sujette à accumulation d'eau lors de forte pluie qui pourrait être encore plus dégradée par l'activité ;

Vu l'avis DEFAVORABLE du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/09/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un atelier + espace de recharge (375m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que la parcelle se présente comme un terrain non bâti, de type maraîcher ; que le projet vise à établir une construction de type « hangar industriel » pour le développement d'une activité spécialisée dans la réparation et la recharge d'engins électriques (trotinettes, chaises roulantes, etc.) ;  
Considérant que la parcelle se situe entièrement en intérieur d'ilot mais que la prescription 2.5.2 du PRAS n'autorise pas ce type d'aménagement en zone d'habitation ; que la commission de concertation insiste sur le fait que la préservation de la pleine terre est une priorité pour la Région ; que cela concorde aussi avec la prescription 0.6 du PRAS qui vise le maintien et l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilot ;

Considérant que, d'un point de vue RRU, le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU en dépassant de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen des voisins qui sont, à l'exception du hangar de bowling au n°45 de la rue Auguste Van Zande, non construits en fond de parcelle (zone de jardins) ;

Considérant que le projet déroge aussi, en termes de profondeur, à l'article 4 du Titre I du RRU et à l'art.13 en termes de perméabilité ;

Considérant qu'aucune zone de manœuvres ou de livraisons n'est prévue pour l'acheminement des véhicules électriques ; que la principale voie d'accès au projet n'est « que » une voie de desserte pour des boxes de garage et qu'elle présente apparemment un niveau de vétusté avancé ;

Considérant que plusieurs riverains sont présents en séance de commission de concertation ; qu'ils s'inquiètent des nuisances sonores (jour/nuit), visuelles, paysagère et de pollution ; qu'ils soulignent l'incompatibilité de l'activité proposée avec la zone résidentielle concernée ; qu'il décrit un chemin d'accès non adapté à la circulation de camions ou camionnettes ;

Considérant que le SIMA émet un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que, si la commune encourage le développement d'activités, aussi du type réparation électrique sur son territoire, la Région encourage davantage à valoriser des bâtiments déjà existants ;

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

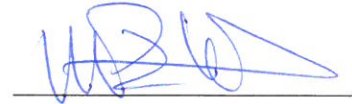
DECIDE :

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

