

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38567

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

### 14 Dossier PU-38567 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur LIVIU Stetiu</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE AUGUSTE VAN ZANDE 52</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé quartier « chaussee de Gand-rue van zande » approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/08/2023 au 12/09/2023 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 LIVIU Stetiu** pour la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport, **Rue Auguste Van Zande 52** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);  
- art. 126§11 Dérogation à un PPAS;

Considérant que la demande déroge aux :  
plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la construction dans une zone de cours et jardin;  
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.4 (hauteur sous plafond), l'art.10 (éclairage naturel) et l'art.17 (local vélos) du Titre II;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **18/02/2021**;

Vu le **permis PU-30.799 délivré en date du 10/06/1977** pour la transformation du rez-de-chaussée en magasin et atelier;

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 le périmètre **du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier chaussée de Gand/rue Van Zande (Berchem-Sainte-Agathe)** approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951;

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol d'une maison de rapport; que le rez-de-chaussée est légalement destiné à un espace commercial et le sous-sol à la fonction d'atelier; que la partie concernée par la présente demande dispose d'une superficie de 126m<sup>2</sup> (dont 70,5m<sup>2</sup> au RDC et 55,5m<sup>2</sup> au sous-sol); que le bien comporte également 2 unités de logement aux étages supérieurs;

Considérant que le projet ne répond pas aux prescriptions du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art.10) et de hauteur sous plafond (art.4); que les qualités de vie du nouveau logement ne sont pas optimales, le séjour ne recevant pas suffisamment de lumière naturelle, la hauteur sous plafond du bureau n'étant que de 1,83m sur plus de la moitié de sa surface, la chambre à coucher et le bureau n'étant équipés que d'une fenêtre haute et d'une coupole; que les chambres n'ont par conséquent pas de vue sur l'extérieur et que la présence d'une coupole n'est en aucun cas une solution qualitative pour une chambre à coucher; qu'en outre, le bureau et la chambre à coucher se situent en-dessous du niveau du sol, ce qui n'est pas acceptable pour des locaux habitables; que le demandeur n'a pas justifié les dérogations;

Considérant que le projet augmente le nombre de logements sans prévoir de solution de stationnement ni de local vélos; que cela est contraire à l'article 17 du Titre du RRU;

Considérant que le permis PU-30.799 prévoyait une toiture verte, plus précisément une couche de 20cm de pleine terre au-dessus des toitures plats du sous-sol; que sa non-réalisation dans les faits constitue en principe une infraction par rapport à la situation légale et n'est pas conforme à l'article 0.6 du PRAS qui impose que les travaux doivent améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot; qu'il est en tout cas regrettable que le présent projet ne prévoie pas de réaliser cette toiture verte car cela améliorerait considérablement le champ de vue pour les habitants de l'immeuble;

Considérant que le projet ne répond pas aux conditions du PPAS étant donné que la construction du niveau semi-enterré est située dans la zone de la cour et du jardin; que le demandeur n'a pas justifié cette dérogation; qu'elle n'est donc pas acceptable;

Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée a été également modifiée sans autorisation; que la vitrine et la porte d'entrée ont été remplacées par des éléments en PVC, le revêtement en mosaïque et la plinthe en pierre bleue par des plaques noires (type granit);

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne propose pas la remise en harmonie avec la conception d'origine; que la transformation de la façade constitue un appauvrissement de celle-ci tant au niveau des matériaux que de la composition; qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect architectural de la façade en respectant la typologie de la façade existante, de choisir des matériaux durables, d'adapter la façade au niveau du rez-de-chaussée à sa fonction de logement (prévoir une allège en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée, remplacer les fenêtres et la porte en PVC par des menuiseries en bois/alu ...) et d'enlever la tente solaire;

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



