

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38439

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

2. Dossier PU-38439 - jb

DEMANDEUR

Madame Dorothee Fontignie

LIEU

RUE HAECK 38

OBJET

la modification de la volumétrie en intérieur d'îlot et la création d'une terrasse au 1er étage en fond de parcelle, le changement de destination partiel de l'atelier du rez-de-chaussée pour l'extension du logement existant en intérieur d'îlot (150m² à 86m² d'atelier), la régularisation de la modification de la façade avant au rez-de-chaussée

ZONE AU PRAS

- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 28/02/2023 au 14/03/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- 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 Madame Dorothee Fontignie pour la modification de la volumétrie en intérieur d'îlot et la création d'une terrasse au 1er étage en fond de parcelle, le changement de destination partiel de l'atelier du rez-de-chaussée pour l'extension du logement existant en intérieur d'îlot (150m² à 86m² d'atelier), la régularisation de la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, **Rue Haeck 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/02/2023 au 14/03/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel);

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

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/01/2023 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 23/01/2023 suite à demande d'un avis préalable favorable du SIAMU ;

Vu l'avis préalable favorable conditionné du SIAMU du 14/02/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet vise à agrandir sur l'activité économique et privatiser un logement accessoire à l'activité du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;

Considérant que par rapport à la situation légale, le projet prévoit la végétalisation de la servitude de passage activant le bâtiment arrière, anciennement couverte par une verrière ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la volumétrie (bâtiment de connexion entre le bâtiment de fond et le bâtiment central) au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la création de la terrasse au 1^{er} étage du bâtiment de fond déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet prévoit également un mât qui dépasse les annexes contiguës des voisins, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la suppression de surfaces d'activité économique est regrettable ; que toutefois, le demandeur propose une activité concrète (atelier de préparation alimentaire de 80m²) qui est de plus fonctionnelle ; que les recherches communales ont permis d'établir une domiciliation pour le bâtiment intérieur dès 1922 et avant la construction de l'immeuble avant ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que par rapport à la situation légale, le projet dégage tout le passage cocher de sa couverture en verre (bien que déjà détruite) et prévoit la végétalisation de ce passage, ce qui tend à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; qu'il y a dès lors lieu prévoir pour les nouvelles plantations qu'elles soient conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées);

Considérant que le demandeur a remis des plans modifiés par mail en date du 8/02/2023 ; que ces plans visent à intégrer une 2^e voie d'évacuation depuis l'étage vers le hall d'entrée de l'immeuble avant afin de répondre aux exigences du SIAMU ; que les plans en situation projetée devront répondre aux

exigences SIAMU ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire de nouveaux plans et formulaires visant l'introduction d'une nouvelle demande avis SIAMU ;

Considérant, par rapport à l'aménagement intérieur, que la proportion des baies éclairant le chambre 1 déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'il s'agit d'une légère dérogation dans un immeuble existant ; qu'il ne s'agit pas d'un espace de vie principale mais d'une chambre ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que pour le reste, l'aménagement intérieur du logement est fonctionnel et répond au Titre II du RRU ; qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade du commerce est modifiée ; qu'elle ne correspond actuellement plus à la situation de droit mais est qualitative ; que le projet vise la modification de la division existante des châssis du commerce ; que le projet prévoit également le changement de couleur de blanc en situation existante à gris clair ; que la proposition de division est moins harmonieuse que la situation existante ; qu'il y a dès lors lieu de conserver la division existante des châssis de la devanture commerciale (avec imposte supérieure) ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Martiner noir, Rougequeue noir et Moineau domestique) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la modification de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 encore à établir sur base des plans du 8/02/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Introduire de nouveaux formulaires SIAMU et 1 jeu de plans supplémentaire sur la base remise par mail le 8/02/2023 (6 jeux de plans en tout)
- Conserver la division existante des châssis de la devanture commerciale (avec imposte supérieure)

Article 2

De mettre en œuvre les conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme :

- Les nouvelles plantations devront tendre à être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées

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

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

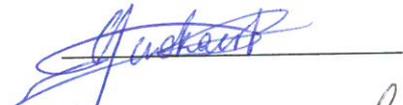
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

