

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37576

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

6. Dossier PU-37576 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Zakaria Ahajiou

LIEU

RUE RANSFORT 24

OBJET

la régularisation de l'extension du commerce au rez-de-chaussée par la couverture de la cour suite au PV.U.917.16, de la modification de la devanture commerciale, de la modification des châssis en façade avant

ZONE AU PRAS

- En zone mixte

ENQUETE PUBLIQUE

du 06/06/2023 au 20/06/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Zakaria Ahajiou pour la régularisation de l'extension du commerce au rez-de-chaussée par la couverture de la cour suite au PV.U.917.16, de la modification de la devanture commerciale, de la modification des châssis en façade avant, **Rue Ransfort 24** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2023 au 20/06/2023** pour les motifs suivants :

- 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 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 l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/07/2019;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.917.16) daté du 11/10/2016 portant sur le maintien du changement de destination des sous-sols et du rez-de-chaussée, d'une maison de commerce en lieu de culte, changement de destination du 1^{er} étage et extension du lieu de culte, couverture de la cour, modification de la façade au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble R+2+T comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande de volumétrie porte sur la régularisation de l'extension du commerce au rez-de-chaussée par la couverture de la cour suite au PV.U.917.16 ;

Considérant que la volumétrie à régulariser dépasse en profondeur les annexes du voisin le moins profond de 5,30m ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant la hauteur du gabarit le moins profond au-delà de la distance constructible prévue par l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la volumétrie à régulariser couvre à 100% la parcelle ; que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que le volume à régulariser vise l'extension d'un commerce ; que ce volume permet son développement et sa pérennisation dans le temps ; que la hauteur projetée ne demande pas de rehausse de mitoyenneté ; que l'espace de cour légal est très réduit ; que sa couverture n'est pas problématique eu égard de l'article 13 du Titre I du RRU ; que l'exploitation de la cour en jardin n'est pas évidente vu l'agencement de celle-ci ;

Considérant que l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'ilot est exigé par la prescription 0.6 du PRAS ; que la végétalisation de la toiture serait un bon moyen de répondre au PRAS et de mieux répondre à l'article 13 du Titre I du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser une toiture végétale avec substrat d'une épaisseur de +/- 10 cm au-dessus des annexes du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet porte également sur la régularisation de la devanture commerciale ; que la porte d'entrée a été légèrement avancée ; que la pierre bleue en façade a été peinte en rouge qu'elle sera entièrement décapée en situation projetée ; que les châssis en bois sont peints en gris ;

Considérant que le déplacement de la porte du commerce est réalisée dans les règles de l'art et ne crée pas de problèmes de proportion ou d'harmonie d'ensemble ; qu'elle peut être préservée en l'état ;

Considérant qu'au vu de la qualité de la devanture commerciale, un retour à son aspect d'origine est souhaitable ; qu'il conviendrait dès lors de décapier les châssis du rez-de-chaussée – ton naturel ;

Considérant que la DPC demande une meilleure transition entre le haut et le bas du bâtiment ; qu'il conviendrait dès lors de peindre le fronton de la devanture commerciale en blanc ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la modification des châssis, aux étages, en façade avant ; que le matériau PVC n'est pas très qualitatif sur les plans esthétique, durabilité et patrimonial ; qu'il ne permet pas le cintrage des châssis ; qu'il conviendrait de remplacer ces châssis par des châssis en bois cintrés de même division ;

Considérant que ce matériau est toutefois toléré hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ; que les châssis en PVC peuvent être maintenus jusqu'au prochain remplacement ;

Considérant la particularité de la façade du point de vue esthétique ; qu'il y a lieu de préserver cela ; que la corniche est en mauvais état ; que les caches boulins ont été retirés ; qu'il y a dès lors lieu de restaurer la corniche et les cache-boulins

Considérant que des tuyaux d'évacuation sont présents en façade avant ; que ceux-ci ne sont pas visibles sur plans ; que leur maintien dérogerait cependant à l'article 10 du Titre I du RRU ; que ceux-ci sont dès lors à retirer ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'enseigne que celle-ci est à limiter à du lettrage découpé ;

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 du 18/07/2019 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réaliser une toiture végétale avec substrat d'une épaisseur de +/- 10 cm au-dessus des annexes du rez-de-chaussée
- décaper les châssis du commerce et la porte d'entrée pour leur retour en couleur naturelle
- peindre le fronton de la devanture commerciale en blanc
- aux étages, en façade avant, indiquer des châssis en bois peint en blanc et cintrés sur les plans
- apposer de nouveaux cache-boulins sous la corniche

Article 2

De tenir compte des remarques suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- retirer les tuyaux d'évacuation en façade avant et refermer proprement le trou généré par de la brique de même teinte que la façade
- limiter tout projet d'enseigne à du lettrage découpé d'une hauteur en 30 et 40 cm maximum
- restaurer la corniche en façade avant à l'identique
- les châssis en pvc en façade avant peuvent être préservés jusqu'au prochain remplacement

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 I, art. 13 – maintien d’une surface imperméable
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

