

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38713

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

### 1. Dossier PU-38713 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohamed Rezzaki</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE D'OSTENDE 7 - 9</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination au RDC d'un entrepôt vers un commerce et la modification de la façade sur rue d'un immeuble en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Mohamed Rezzaki pour la régularisation du changement de destination au RDC d'un entrepôt vers un commerce (66m<sup>2</sup>) et la modification de la façade sur rue d'un immeuble en R+2+T, **Rue d'Ostende 7 - 9** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 que les actes et travaux faisant l'objet de la demande ne requièrent pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, car le changement de destination est inférieur à 100m<sup>2</sup> et que le compartimentage des espaces demeure identique à la situation légale ;

Vu que le courrier de mise en demeure 180-INF.121 datant du 28/04/2021 relève l'infraction suivante : le changement de destination d'un garage et dépôt vers un commerce ;

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

Considérant que le demandeur Monsieur Mohamed Rezzaki est locataire du bien ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+2+T sis rue Ostende n°7 et n°9 ; que l'immeuble se compose d'un commerce + d'une entrée aux logements au n°9 rue d'Ostende, et d'un entrepôt/garage au n°7 rue d'Ostende ; que les étages accueillent des appartements ; que le commerce et le garage fonctionnent initialement comme un tout et communiquent via des portes en partie arrière ; que la demande suppose la division du bien en 2 parties distinctes et concerne uniquement la partie entrepôt/garage, située au n°7 rue d'Ostende ;

Considérant la demande vise la régularisation du changement de destination de l'entrepôt/garage du RDC vers un commerce, ainsi que la modification de la façade sur rue ;

Considérant que la superficie du projet est de 66m<sup>2</sup> hors sous-sol ; que le PRAS autorise l'activité commerciale en RDC en zone d'habitation à condition de ne pas dépasser 150m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'un petit commerce de proximité qui n'engendre pas de nuisances dans le quartier ; que la rue d'Ostende est bordée de petits commerces et se prête à ce type de programme ; qu'en outre le passage d'un garage à un commerce permet d'ouvrir le RDC à l'espace public ; que la proposition de régulariser le changement de destination de l'entrepôt/garage en un commerce est dès lors jugée positive et qu'elle est acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur du commerce est fonctionnel ;

Considérant que la demande vise ensuite la modification de la façade sur rue au niveau du RDC, et plus précisément la modification des baies, des châssis et du revêtement de façade ; que la baie de droite est agrandie pour remplacer le châssis existant à 2 battants par une porte vitrée munie d'un panneau bois en partie basse ; que la porte de garage est remplacée par un grand châssis central muni d'une imposte ; que des panneaux en bois revêtent la façade et remplacent la pierre bleue d'origine ; que la composition de la façade projetée est globalement qualitative et équilibrée, ce qui répond aux prescriptions de la zone puisque que le bien se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétique de la façade, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que seuls le revêtement en bois de la façade et les châssis en PVC rompent avec l'harmonie de l'architecture existante ; que le bois proposé en épaisseur de la façade cache à certains endroits la pierre bleue d'origine, ce qui est regrettable ; qu'il convient dès lors de maintenir la pierre bleue d'origine de part et d'autre de la porte d'entrée au commerce, et de proposer un matériau bois uniquement pour les panneaux bas des portes et châssis ; qu'il convient dès lors de maintenir la grande baie d'origine (accueillant la porte de garage en situation légale) et de proposer un châssis reprenant les proportions/divisions projetées, en ajoutant un panneau bois en partie basse ; qu'il y a lieu de veiller à ce que la hauteur de ce panneau soit identique à celui de la porte d'entrée au commerce ;

Considérant que les menuiseries des étages ont été remplacées par des menuiseries en PVC et que ce matériau n'est pas considéré comme un matériau qualitatif et durable et qu'il n'est pas acceptable en ZICHEE ; que le propriétaire doit remplacer l'ensemble des châssis PVC des étages par des châssis bois ; que les châssis des étages ne font néanmoins pas partie de la demande et que l'infraction est imputable non pas au demandeur, qui est locataire, mais au propriétaire de l'immeuble ; qu'il convient de modifier la légende de la façade sur rue en indiquant des châssis bois aux étages ;

Considérant que la demande ne prévoit pas le placement d'une enseigne au niveau du rez-de-chaussée commercial ; que dans le cas d'un placement d'enseigne à l'avenir, il y aura lieu d'obtenir une autorisation préalable ;

Considérant que les plans fournis présentent une inexactitude au niveau du dessin de la porte d'entrée du commerce ; que le dormant n'apparaît pas sur les plans et qu'il convient de le dessiner ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- maintenir la pierre bleue d'origine de part et d'autre de la porte d'entrée au commerce ;
- agrandir le châssis central suivant la hauteur de la porte de garage d'origine, tout en gardant les proportions/divisions projetées, en ajoutant un panneau bois en partie basse (veiller à ce que la hauteur de ce panneau soit identique à celui de la porte d'entrée au commerce) ;
- représenter correctement la façade sur rue (en indiquant notamment le dormant de la porte d'entrée) ;
- modifier la légende de la façade sur rue en indiquant des châssis bois aux étages au lieu des châssis PVC ;

#### Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, bruit,etc.)

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

