

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38523

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

2. Dossier PU-38523 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Rachid Zarioh
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 1142
<u>OBJET</u>	la rehausse de la façade avant pour la construction d'un étage supplémentaire, la construction d'une annexe au 2 étage et au rez-de-chaussée, la modification de la devanture commerciale
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Monsieur Rachid Zarioh pour la rehausse de la façade avant pour la construction d'un étage supplémentaire, la construction d'une annexe au 2 étage et au rez-de-chaussée, la modification de la devanture commerciale, **Chaussée de Ninove 1142** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 09/05/2023 au 23/05/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 II – article 10 (éclairage naturel) ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 27/04/2023 ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 12/05/2022 sur la demande de permis PU-38264 ;

Vu le PU-32298, délivré en date du 30/04/1993, pour la rénovation de la façade ;

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

Considérant que la demande de volumétrie porte sur la rehausse de la façade avant par la construction d'un étage supplémentaire et sur la construction d'une annexe au 2^e étage et au rez-de-chaussée ;

Considérant que la rehausse projetée dépasse le voisin le plus haut, le numéro 1144, de +/- 1,10m, ce qui déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'un morceau de la cour préalablement couverte est fermé (construction de l'annexe du rez-de-chaussée) entre la partie avant et la partie arrière du bâtiment ; que ce morceau de cour à fermer dépasse légèrement les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'annexe projetée au 2^e étage dépasse la toiture du voisin de l'annexe du voisin le moins haut, le numéro 1140, de +/- 5,15m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette annexe est toutefois établie à 3 mètres de la limite mitoyenne de ce même voisin ; qu'elle ne demande pas de construction au sol supplémentaire ; qu'elle s'établit le long d'un mur mitoyen assez haut ; qu'elle n'a pas d'impact urbanistique sur le voisin le moins haut ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la fermeture de la cour (construction de l'annexe au rez-de-chaussée) est déjà entamée vu la toiture qui la surplombe, que ceci permet de mieux lier le commerce et son atelier ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant, par rapport à la rehausse du bâtiment avant, qu'elle n'est pas bien intégrée à l'existant ; qu'en effet, la rehausse donne l'impression d'ajout d'un 4^e ordre au-dessus de l'ensemble existant composé d'un socle au rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture ; que l'ajout d'un second niveau en toiture vient alourdir cet ensemble existant ;

Considérant que la commission de concertation a déjà remis des remarques similaires pour la rehausse de l'immeuble dans le cadre de la demande de PU-38264, le 12/05/2022 ; que le projet ne tient pas suffisamment compte de ces remarques ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble, à l'avant, paraît néanmoins envisageable, vu les hauteurs des 2 références voisines supérieures à celle de l'immeuble, à condition d'être mieux intégrée à l'existant (toiture mansardée) ; qu'il y a dès lors lieu de respecter cette condition ;

Considérant que le projet rend possible l'indépendance de la partie logement liée au commerce sous la forme d'un studio ; que ceci rend le commerce fort exigü et coupe celui-ci de l'atelier, ce qui rend l'ensemble peu fonctionnel et n'est pas acceptable ; que la partie logement liée au commerce doit rester le lieu de vie du commerçant ou d'un collaborateur ; qu'il y a dès lors lieu de garder le logement lié au commerce en situation projetée ;

Considérant que le séjour, au 1^{er} étage, et les chambres avants, au 2^e étage, dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit néanmoins de pièces existantes ; que la modification de la façade pour augmenter l'éclairage de ces pièces n'est pas souhaitable ;

Considérant que le projet porte sur la modification de la devanture commerciale par rapport au PU-32298 ; que l'imposte de la vitrine est supprimée par rapport à la situation légale ; que ceci ne génère pas de problème de proportions et est acceptable ;

Considérant que sur les photos, on observe une division de châssis différente qu'en plan ; qu'il s'agit de châssis en PVC que le demandeur souhaite régulariser ; que le projet se trouve hors ZICHEE ; que des châssis en PVC sont déjà présents sur les plans de 1993 (PU-32298) ; que la division de fait sans imposte à régulariser au 1^{er} étage ne pose pas de problèmes de proportions ; que la division des fenêtres des lucarnes reste identique ; qu'il y a dès lors lieu de modifier en plans les châssis selon la situation de fait ;

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 recevoir lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Proposer une meilleure intégration de la rehausse à rue (par exemple une toiture mansardée)
- Dessiner la hauteur du substrat de la toiture végétale en plan (autour de 10 cm)
- Aux étages, dessiner la situation de fait des châssis en plans

Article 2

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

- Les parties logement du rez-de-chaussée doivent rester liées au commerce

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. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art.6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

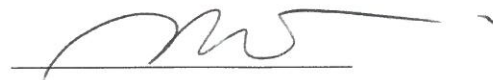
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



