

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37190

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

5. Dossier PU-37190 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Mohammed OUALI

LIEU

PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 4

OBJET

la régularisation de la division d'un immeuble de commerce (2 à 3 logements), de la modification de la façade avant, d'une annexe de 3 étages en intérieur d'îlot ainsi que l'extension de l'annexe sur chaque niveau
ART 126 : la régularisation de la façade avant (division des châssis, devanture commerciale) ainsi que la modification de l'aménagement des 2 logements aux étages

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, espace structurant

MOTIF CC

- 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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Monsieur Mohammed OUALI pour la régularisation de la façade avant (division des châssis, devanture commerciale) ainsi que la modification de l'aménagement des 2 logements aux étages modifiant la demande initiale portant sur la régularisation de la division d'un immeuble de commerce (2 à 3 logements), de la modification de la façade avant, d'une annexe de 3 étages en intérieur d'îlot ainsi que l'extension de l'annexe sur chaque niveau ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du **22/03/2018 au 05/04/2018** et 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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- 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 l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 17/04/2018 sur la demande initiale portant sur « régularisation de la division d'un immeuble de commerce (2 à 3 logements), de la modification de la façade avant, d'une annexe de 3 étages en intérieur d'îlot ainsi que l'extension de l'annexe sur chaque niveau » et dont la teneur suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ), « Place communale » - ensemble Art-Déco Saint-Jean Baptiste approuvé le 23/02/2017 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison de commerce ; que celle-ci est composée de deux logements aux étages ;

Considérant que la demande porte sur la division des étages (242m²) en 3 logements ;

Considérant que le projet prévoit une faible mixité de tailles de logements au sein de l'immeuble ; que le projet prévoit uniquement des logements de petite taille ; que cela densifie exagérément l'occupation de cet immeuble de moins de 250m² et ne permet pas de rencontrer la politique communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ; que la densité de logements prévue au sein de l'immeuble n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que les logements ne disposent pas de buanderies ; que les plans ne précisent pas si chaque logement dispose ou non d'une cave ; que cet aspect du projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que le dimensionnement des pièces de vie est inférieur aux surfaces indiquées par l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que ces mêmes pièces de vies ne répondent pas aux prescriptions du Titre II du RRU à l'article 10 en matière d'éclairage naturel ; que le projet déroge dès lors à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que la mise à disposition de locaux communs facilement accessibles n'est pas prévue dans ce projet ; que ceci déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ; que la configuration spatiale ne permet pas la réservation de surfaces destinées au parking ; que, conformément à l'article 17 du Titre II du RRU, la mise à disposition d'un local vélo facilement accessible est d'autant plus nécessaire ; que le non-respect des prescriptions du Titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'extension, en intérieur d'îlot, de tous les étages, au-dessus de la cour, ce qui rend la parcelle totalement imperméable ; qu'en ceci le projet ne rencontre pas les prescriptions de l'article 13 du Titre I du RRU ni la prescription 0.6 du PRAS visant à améliorer en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlot et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que la parcelle est déjà densément bâtie ; que la construction d'annexes n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet de régularisation de la façade se situe en ZICHEE et dans les limites du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ), « Place communale » - ensemble Art-Deco Saint-Jean Baptiste ; que dans cette zone plus qu'ailleurs une attention particulière doit être apportée aux façades visibles depuis l'espace public ; que les prescriptions du RCUZ concernant l'ensemble Saint-Jean-Baptiste vise à maintenir les éléments caractéristiques du style Art-Déco ; qu'au rez-de-chaussée, le carrelage 25x25 représentatif du style Art-Déco a été supprimé ; que cet aspect du projet déroge à l'article 12 (parement) du RCUZ ;

Considérant que les châssis ont été modifiés, que la modification des divisions n'est pas conforme au PU-30009 ; que ceci constitue une dérogation ; que les plans renseignent des châssis en PVC, ce qui n'est pas acceptable dans cette zone ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la restauration de la corniche, ce qui déroge à l'article 15 du RCUZ ;

Considérant que la tente solaire bicolore déroge également à l'article 37 du RCUZ qui préconise uniquement l'autorisation de tentes solaires monochromes et sobres ;

Considérant que l'enseigne n'est pas alignée à la baie de la devanture commerciale, doit avoir une hauteur inférieure à 50 cm ; que le projet déroge dès lors à l'article 31 du RCUZ ; que le projet de régularisation de la façade avant n'est pas acceptable ;
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 19/09/2018 ;
Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la régularisation de la façade avant (division des châssis, devanture commerciale) ainsi que la modification de l'aménagement des 2 logements aux étages » ;

Considérant que le projet modifié ne nécessite pas d'enquête publique ;
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 :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel)

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/03/2021 ;

Vu le permis PU-30009, délivré le 17/4/1970, ayant pour objet la modification de la vitrine ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans les limites du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ), « Place communale » - ensemble Art-Déco Saint-Jean Baptiste approuvé le 23/02/2017 ;

Considérant que le demandeur indique, en séance de commission de concertation, que le dossier n'est plus suivi par un architecte ; que la situation proposée au moment de l'introduction de la demande ne correspond pas à l'aménagement actuel de l'immeuble ; qu'une visite des lieux afin de clarifier la situation s'impose avant toute prise de décisions ;

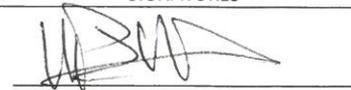
DECIDE

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTÉ pour visite des lieux**

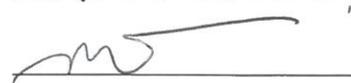
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



