

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38272

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

5. Dossier PU-38272 - od

| | |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u> | Enes Pack |
| <u>LIEU</u> | RUE D'OSTENDE 105 |
| <u>OBJET</u> | la régularisation de la couverture de la cour du rez-de-chaussée et de la modification de la façade avant et le changement d'utilisation de l'activité productive du rez-de-chaussée en un commerce de 105m ² dans un bien comprenant un bâtiment R+3+T en partie avant et un bâtiment R+3 en partie arrière |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | <ul style="list-style-type: none">- 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)- 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 Enes Pack représentée par M. Sever Ali pour la régularisation de la couverture de la cour du rez-de-chaussée et de la modification de la façade avant et le changement d'utilisation de l'activité productive du rez-de-chaussée en un commerce de 105m² dans un bien comprenant un bâtiment R+3+T en partie avant et un bâtiment R+3 en partie arrière, rue d'Ostende 105;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2023 au 25/04/2023 pour les motifs suivants :

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

- 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)

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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/04/2023 ;

Vu le permis PU-13818 délivré le 30/01/1925 pour la construction d'un atelier;

Vu le permis PU-15772, introduit en date du 08/06/1928, pour des transformations intérieures et de la façade (non réalisé) ;

Vu le permis d'environnement PE-18593 délivré le 24/03/1952 pour des activités productives ;

Vu le permis d'environnement PE-21603 délivré le 21/06/1967 pour un atelier pour le travail des métaux – classe DP,

valable 30 ans soit jusqu'en 1997;

Vu le permis PU-37477 refusé le 3/10/2019 pour le changement de destination du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière d'une activité productive en logement, la couverture du rez-de-chaussée, la création d'une annexe à 1 étage (R+1) dans la cour et à la régularisation de l'aménagement des combles et de la modification de la façade avant ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble de 3 étages avec toiture (R+3+T); que cet immeuble comprend une activité productive au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages (1 par niveau) ; des combles non habitables ; une cour de 4 mètres de profondeur ; un bâtiment de 3 étages (R+3) lié à l'activité productive du rez-de-chaussée ; une passerelle au 1er étage (largeur de 1,25 mètres) disposant d'un auvent de 2,20 mètres de large ;

Considérant que la demande concerne principalement la régularisation du changement d'utilisation de l'activité productive du rez-de-chaussée en un commerce de 105m² ; qu'un permis d'environnement PE-21603 d'une validité de 30 ans a été délivré le 21/06/1967 pour un atelier pour le travail des métaux ; que le demandeur, qui est locataire, souhaite régulariser son activité de commerce d'emballage pour l'Horeca au rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle du rez-de-chaussée ; que l'aménagement proposé supprime l'escalier d'accès vers les étages +1, +2 et +3 du bâtiment arrière ; que cela n'est pas acceptable car cela supprime toute possibilité d'utilisation des étages du bâtiment arrière pour une activité productive ; que le changement d'activité d'une activité productive en commerce de gros peut être autorisé pour autant que les étages du bâtiment arrière soit associés à cette activité ; qu'il convient de recréer un escalier entre le rez-de-chaussée et les étages du bâtiment arrière et de lier le commerce du rez-de-chaussée et les étages du bâtiment arrière;

Considérant que l'avis du SIAMU du 22/04/2023 impose qu'une sortie de secours soit prévue, de préférence à l'opposé de l'entrée de l'établissement ; qu'il convient dès lors de prévoir une sortie de secours, de préférence à l'opposé de l'entrée de l'établissement ;

- prévoir une toiture verte au-dessus de l'annexe construite entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière;
- prévoir, pour l'entrée du commerce, une nouvelle porte plus qualitative en bois ou en métal dont le dessin s'harmonise avec la composition de la façade ;
- corriger le dessin de la porte d'entrée afin de confirmer le maintien de la porte d'origine en bois;

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 (stationnement sauvage, bruit, entreposage de marchandises et de déchets sur le trottoir, ...)
- Entretien le soubassement en pierre bleue ;
- prévoir la remise en pristin état de la façade, à savoir, placer des châssis en bois qui respectent les profilés d'origine.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation ; qu'une demande de permis introduite en 2019 et portant, entre-autres, sur le changement de destination du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière d'une activité productive en logement a été refusée ; que les photos fournies montrent que les 3 étages du bâtiment arrière sont probablement aménagés en logement sans autorisation ; ce qui constitue une infraction ; qu'en outre, l'auvent construit au 1er étage entre le bâtiment arrière et le bâtiment arrière a été transformé en une annexe fermée, ce qui constitue une infraction ; que les étages du bâtiment arrière ne peuvent être occupés par des logements mais que leur occupation doit être liée à celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande concerne aussi la régularisation de la couverture de la cour du rez-de-chaussée ; que, après une analyse plus approfondie, cette couverture de cour ne déroge pas à l'art.4 du titre I du RRU car les 2 parcelles voisines sont bâties; que le projet ne prévoit pas le dégagement de surfaces perméables à hauteur de 50% de la zone de cour et jardin ; qu'il déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que la couverture de la cour permet de proposer une grande surface pour l'activité commerciale du rez-de-chaussée mais que le projet ne propose aucune amélioration de la situation légale et qu'il porte atteinte à la qualité de l'intérieurs d'ilot; que la régularisation de la couverture de la cour peut être autorisée mais qu'il convient de prévoir une amélioration de l'intérieur d'ilôt et de prévoir une toiture verte au-dessus de l'annexe construite entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière;

Considérant que la demande concerne aussi la régularisation de la modification de la façade avant ; que le projet se situe en ZICHEE ; que, dans cette zone, tout projet doit valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou embellir les façades visibles depuis l'espace public ; que la porte d'entrée du commerce est une porte basculante ; que le demandeur précise en séance qu'elle est en métal ; que cette porte n'est pas qualitative et qu'il convient de prévoir une nouvelle porte plus qualitative en bois ou en métal dont le dessin s'harmonise avec la composition de la façade ; que le projet prévoit le maintien de la porte existante en bois brun donnant accès aux logements ; que le dessin de la porte sur les plans n'est pas conforme à la porte existante et qu'il convient de corriger ce dessin afin de confirmer le maintien de la porte d'origine ; que le soubassement en pierre est en mauvais état (trous, fissures, salissures) et qu'il doit être entretenu ;

Considérant, en outre, que les châssis des étages ont été remplacés sans autorisation par des châssis en pvc blanc qui ne respectent ni les cintrages des baies ni les divisions et profilés des châssis d'origine; que ceci constitue une infraction ; qu'il convient de prévoir la remise en pristin état de la façade, à savoir replacer des châssis en bois cintrés qui respectent les divisions et les profilés d'origine ;

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 22/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- recréer un escalier entre le rez-de-chaussée et les étages du bâtiment arrière et lier le commerce du rez-de-chaussée et les étages du bâtiment arrière ;
- prévoir une sortie de secours telle qu'imposée par les pompiers, de préférence à l'opposé de l'entrée de l'établissement ;