

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38633

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

16. Dossier PU-38633 - jb

DEMANDEUR

Madame Chab Malika

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 1130

OBJET

la régularisation de la couverture de la cour pour extension du restaurant, de la création de volumes en façade arrière et de terrasses, de l'aménagement des 2 logements aux étages

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/05/2024 au 21/05/2024 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

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 Madame Chab Malika pour la régularisation de la couverture de la cour pour extension du restaurant, de la création de volumes en façade arrière et de terrasses, de l'aménagement des 2 logements aux étages, **Chaussée de Ninove 1130** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** pour les motifs suivants :

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

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.10 (éclairage naturel), le Titre IV : article 4 (voie d'accès), article 9 (couloirs), article 13 (toilettes)

Considérant **que 1 courrier(s) de remarques dont 1 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent sur : une interrogation quant à la volonté du demandeur de poursuivre la demande, une inquiétude par rapport à la bonne mise-en-œuvre des travaux et aux dégâts que ceux-ci pourraient causer sur leur bien, notamment des problèmes d'infiltrations d'eau déjà observés ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/04/2024;

Vu le refus du PU-38283, daté du 20/07/2022, pour la régularisation de la couverture de la cour pour extension du restaurant, de la création de volumes en façade arrière et de terrasses, de l'aménagement des 2 logements aux étages ainsi que la création d'un volume côté rue Van Soust ;

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 situation légale reprend un immeuble R+2+T, sis 1130 Chaussée de Ninove, avec annexes au rez-de-chaussée jusqu'à la profondeur de +/- 20 mètres ;

Considérant qu'il existe un permis pour un ensemble de pergolas en zone de jardin ; que ces pergolas ont été entièrement couvertes et fermées ;

Considérant que la volumétrie du rez-de-chaussée déroge à l'articles 4 du Titre I du RRU ; qu'en effet, l'ampleur de l'extension à régulariser d'une profondeur projetée de 18m ; que le projet dépasse aussi les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'une profondeur bâtie égale au $\frac{3}{4}$ de la parcelle serait acceptable pour assurer le maintien et le développement de ce commerce sis Chaussée de Ninove ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de l'extension à régulariser au rez-de-chaussée au minimum au $\frac{3}{4}$ de la parcelle, de prévoir une toiture végétalisée pour sa toiture, comme dessiné en situation projetée, et un éclairage naturel acceptable ainsi qu'une surface perméable plantée pour la partie extérieure, sur au moins 50%, pour respecter l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant le projet porte sur la régularisation d'un volume en toiture (3^e étage) ; que celui-ci ne dépasse pas en hauteur et en profondeur les 2 références bâties les plus proches (le 1132a et le n°1128) ; qu'il n'impacte dès lors pas les voisins ; que la régularisation du volume en toiture, au 3^e étage est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet porte sur la modification et la réduction d'un volume technique infractionnel, au 1^{er} étage, et de sa cheminée ; que le volume projeté dépasse en hauteur, le voisin de gauche, le plus proche, le numéro 1128, de 3,75m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que ce volume se distancie néanmoins de la limite mitoyenne gauche de 3,90m ; qu'il n'impacte donc pas ce voisin ; qu'il

est couvert par la volumétrie du 1132a de l'autre côté ; que la cheminée projetée est accolée au conduit de cheminée existant ; que ce volume technique avec cheminée s'intègre donc favorablement à son contexte et est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation d'une terrasse au 1^{er} étage ; qu'elle dépasse la profondeur bâtie du plus profond de 2 mètres, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la construction de cette terrasse s'est accompagnée de la rehausse du mur mitoyen du côté gauche ; que la hauteur de mur à régulariser dépasse la hauteur du mur mitoyen du n°1128 de 3,20m et la hauteur du mur mitoyen du n°1132a, le plus haut, de 1,30m sur une profondeur de 3m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur du mur mitoyen est trop faible du côté du n°1132a ; que des vues directes sont générées sur ce bien après les premiers 2,5m de terrasse ;

Considérant qu'une profondeur bâtie de 19m semble excessive au 1^{er} étage ; que le mur mitoyen gauche crée un impact trop important sur la parcelle voisine, même si celle-ci n'est pas encore bâtie ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage à celle du n°1132a (+/- 250cm) et rabaisser mur mitoyen gauche à hauteur d'acrotère et distancier la terrasse de 1,90m par rapport au mur mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation d'une terrasse au 3^e étage ; que celle-ci répond au Titre I du RRU et est établie dans la profondeur du bâtiment principal ; qu'elle génère néanmoins des vues directes sur la parcelle de gauche, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de reculer l'implantation de la terrasse du 3^e étage de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que le commerce avec cuisine et consommation sur place, au rez-de-chaussée, est d'une surface projetée de 220m² ; qu'un maximum de +/- 212 m² constructible est autorisé dans les conditions, reprises plus haut et relatives au volume ; que ces surfaces sont cohérentes par rapport à la situation du bien : Chaussée de Ninove et ont fait l'objet de mesures de publicité conformément à la prescription 2.3 du PRAS ;

Considérant que la surface commerciale projetée est de plus de 200m² ; qu'elle devrait dès lors être accessible aux PMR, ce qui n'est pas le cas ; que le projet déroge dès lors au Titre IV du RRU : article 4 (voie d'accès), article 9 (couloirs), article 13 (toilettes) ; que ceci est fort regrettable ;

Considérant que le projet régularise la modification de l'aménagement intérieur des logements sis aux étages ; que le plan prévoit les espaces de chambres côté jardin et les espaces de jour côté chaussée, ce qui renverse la disposition légale ; que le nouvel aménagement des logements est plus souhaitable que le précédent ;

Considérant que les pièces de vie dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'un éclairage naturel supérieur des pièces de jour demanderait des modifications non souhaitables en façade avant ; que l'élargissement des baies en façade arrière ne semble, par ailleurs, pas réaliste ; que l'aménagement intérieur à régulariser pour les 2 logements, aux étages, est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade avant est aussi à régulariser sur certains aspects : elle a été entièrement peinte en jaune clair, les châssis ont été remplacés par des châssis bordeaux en PVC, une DEP (descente d'eau de pluie) a été ajoutée en façade avant et celle-ci déroge à l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que les tonalités de cette façade, en situation à régulariser, ne sont pas gênantes, Chaussée de Ninove et hors ZICHEE ; que la DEP est existante et est munie d'une souche pluviale ; qu'elle peut dès lors être maintenue ; que la demande se trouvant hors ZICHEE, l'emploi de châssis en PVC est tolérée bien que cela soit regrettable ;

Considérant que de la peinture jaune recouvre aussi les pierres bleues animant la façade, ce qui la rend moins qualitative ; qu'il y a dès lors lieu de décapier les éléments en pierre bleue de la façade ;

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 ;

Considérant que le bâtiment a été racheté en cours de procédure ; que le nouveau demandeur est Madame Chab Malika ; qu'il y a dès lors lieu de fournir l'acte de vente et de faire signer tous les documents modificatifs par cette dernière ;

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 11/04/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter la profondeur de l'extension à régulariser, au rez-de-chaussée, au minimum au $\frac{3}{4}$ de la parcelle, prévoir une toiture végétalisée pour sa toiture et un éclairage naturel acceptable
- Prévoir une surface perméable plantée pour la partie extérieure sur au moins 50%
- Limiter la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à celle du n°1132a (+/- 250cm) et rabaisser le mur mitoyen gauche à hauteur d'acrotère ainsi que distancier la terrasse de 1,90m par rapport à ce mur mitoyen
- Reculer l'implantation de la terrasse du 3^e étage de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade
- fournir l'acte de vente récent et faire revoir tous les documents administratifs au nom du nouveau propriétaire

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, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Réaliser les travaux selon les règles de l'art, en particulier pour éviter tout problème d'infiltration chez le voisin

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. 6 – hauteur

Titre I, art.10 – tuyaux de descente d'eau pluviale

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre IV, art.4 – voie d'accès

Titre IV, art.9 – couloirs

Titre IV, art.13 – toilettes

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



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 11/04/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter la profondeur de l'extension à régulariser, au rez-de-chaussée, au minimum au $\frac{3}{4}$ de la parcelle, prévoir une toiture végétalisée pour sa toiture et un éclairage naturel acceptable
- Prévoir une surface perméable plantée pour la partie extérieure sur au moins 50%
- Limiter la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à celle du n°1132a (+/- 250cm) et rabaisser le mur mitoyen gauche à hauteur d'acrotère ainsi que distancier la terrasse de 1,90m par rapport à ce mur mitoyen
- Reculer l'implantation de la terrasse du 3^e étage de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade
- fournir l'acte de vente récent et faire revoir tous les documents administratifs au nom du nouveau propriétaire

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, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Réaliser les travaux selon les règles de l'art, en particulier pour éviter tout problème d'infiltration chez le voisin

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. 6 – hauteur

Titre I, art.10 – tuyaux de descente d'eau pluviale

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre IV, art.4 – voie d'accès

Titre IV, art.9 – couloirs

Titre IV, art.13 – toilettes

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES


SIGNATURES


URBAN BRUSSELS


MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

 Nico
Deswaef





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 11/04/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter la profondeur de l'extension à régulariser, au rez-de-chaussée, au minimum au $\frac{3}{4}$ de la parcelle, prévoir une toiture végétalisée pour sa toiture et un éclairage naturel acceptable
- Prévoir une surface perméable plantée pour la partie extérieure sur au moins 50%
- Limiter la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à celle du n°1132a (+/- 250cm) et rabaisser le mur mitoyen gauche à hauteur d'acrotère ainsi que distancier la terrasse de 1,90m par rapport à ce mur mitoyen
- Reculer l'implantation de la terrasse du 3^e étage de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade
- fournir l'acte de vente récent et faire revoir tous les documents administratifs au nom du nouveau propriétaire

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, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Réaliser les travaux selon les règles de l'art, en particulier pour éviter tout problème d'infiltration chez le voisin

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. 6 – hauteur

Titre I, art.10 – tuyaux de descente d'eau pluviale

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre IV, art.4 – voie d'accès

Titre IV, art.9 – couloirs

Titre IV, art.13 – toilettes

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES



