

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39012

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

### 5. Dossier PU-39012 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Abdulkadir Ozdemir</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE PIERS 26</b>
<u>OBJET</u>	régulariser l'extension latérale d'un volume annexe rez-de-chaussée et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 d'une construction mitoyenne)

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 Abdulkadir OZDEMIR pour régulariser l'extension latérale d'un volume annexe rez-de-chaussée et la modification de la façade avant, **Rue Piers 26** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- 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 déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;

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 concernent l'extension d'une annexe sur un seul niveau ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-13383, délivré en date du 08/02/1924, pour la construction d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18009, délivré en date du 18/03/1932, pour la transformation de la façade ;

Vu le permis d'urbanisme PU-22894, délivré en date du 17/05/1946, pour des transformations de façade et intérieures ainsi qu'un agrandissement de l'annexe ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38877, introduite en date du 15/09/2024 et classée sans suite le 12/05/2025, pour le changement d'utilisation d'un commerce avec cuisine et consommation sur place, la régularisation de la largeur de l'annexe du rez-de-chaussée et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également situé dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser l'extension latérale d'un volume annexe rez-de-chaussée et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une petite maison de commerce ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, un étage, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'immeuble est légalement affecté à un commerce pour le rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur le commerce du rez-de-chaussée ; que ce dernier fonctionnait, d'origine, sur l'avant de la maison directement en lien avec des pièces de vie, mais que le demandeur renseigne une actuelle scission avec les étages ; qu'il s'étend sur une superficie légale exploitable de 59m<sup>2</sup> ;

Considérant que la première partie de la demande consiste à régulariser une extension du volume construit en façade arrière ; que ce dernier a déjà été augmenté, à deux reprises, dans les précédents permis d'urbanisme (PU-13383 et PU-22894) ; que le bien présente ainsi légalement une profondeur importante sur la parcelle ; que l'actuelle demande concerne une extension latérale du volume existant, fermant une sorte de couloir extérieur maintenu jusqu'ici le long des annexes précédemment ajoutées ;

Considérant que les travaux de cette demande sont déjà exécutés ; que le demandeur renseigne une couverture de la cour restante, concernée par la demande, en 2023 ;

Considérant que, s'il ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, le volume déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU par rapport aux deux voisins directs dont la situation de fait n'apparaît pas légale ; que l'extension envisagée recouvre, par contre, une surface qui ne participe pas qualitativement au jardin et qu'elle permet un agrandissement de la surface commerciale de +/- 13m<sup>2</sup> ; que l'augmentation d'une activité en zone mixte s'avère davantage justifiée et que l'enquête publique n'a pas soulevée de remarque ; qu'elle s'aligne surtout à la profondeur déjà précédemment accordée et que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier laissent toutefois apparaître une construction peu soignée ; que, si la commission de concertation marque son accord de principe pour la demande, le

demandeur se doit quand même d'assurer une réfection du bâti pour une finition propre et un respect global des règles de l'art constructives (notamment pour la rehausse et la finition des murs de jardin) ; Considérant également que, pour compenser l'importante profondeur bâtie et selon un respect de la prescription 0.6 du PRAS qui tend, pour chaque projet, à une amélioration végétale et paysagère des intérieurs d'îlot, l'ajout d'une toiture végétale sur l'annexe arrière serait urbanistiquement bénéfique ; qu'une composition en couches continues, de type substrat (épaisseur : min 20cm), plutôt que des petits bacs individuels préfabriqués, est à privilégier ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans dans ce sens et de prévoir des renforts en stabilité si nécessaire ;

Considérant que, pour le jardin également, le projet prévoit, en plus de la démolition d'un petit abri (2,7m<sup>2</sup>), une remise en pleine terre complète du reste de la parcelle ; que cette partie de la demande compense l'importante profondeur construite et apparaît positive pour l'intérieur d'îlot et la biodiversité en ville ;

Considérant que les plans fournis dans le dossier renseignent enfin une légère modification de la façade avant ; que, si les accès sont maintenus identiques, la division projetée ne respecte pas tout à fait le PU-18009 ; qu'ils reprennent une vitrine en aluminium, imitation bois ; que la commission de concertation souligne quand même la préservation positive d'une vitrine qualitative ;

Considérant que le résultat apparaît propre et soigné ; qu'il y a juste lieu de finir correctement le recul du sas, visible et accessible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet n'envisage pas d'autre enseigne qu'un lettrage découpé directement apposé sur le vitrage de la devanture ; que les autres autocollants ne sont jamais favorisés ;

Considérant que le demandeur ne renseigne pas encore d'activité précise pour l'exploitation commerciale ; que la Commune rappelle l'éventuelle nécessité d'un nouveau permis d'urbanisme pour certaines utilisations, dites nuisibles, comme les commerces avec cuisine et/ou consommation sur place ;

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 :

- Prévoir l'installation d'une toiture végétale sur l'annexe arrière : composition en couches continues, de type substrat (épaisseur : min 20cm), et renforts stabilité si nécessaire ;

#### Article 2

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

- Assurer une réfection du bâti (annexe arrière) pour une finition propre et un respect global des règles de l'art constructives (notamment pour la rehausse et la finition des murs de jardin) ;
- Veiller à finir correctement le recul du sas, visible et accessible depuis l'espace public ;
- Limiter l'enseigne à un lettrage découpé, apposé sur vitrage, et supprimer tous les autocollants de la façade avant ;
- Veiller à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme pour toute exploitation commerciale qui le nécessiterait ;

*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 de la construction*

*Titre I, art. 6 – hauteur d'une construction mitoyenne,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

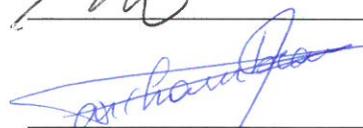
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

