

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38875

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

### 12. Dossier PU-38875 - jb

DEMANDEUR

**Madame Hanane Hammoui**

LIEU

**CHAUSSÉE DE MERCHTEM 104**

OBJET

régulariser, suite au PV.427, le changement de destination du bâtiment arrière en logement lié au commerce ainsi que la modification de la façade du bâtiment arrière et son isolation, l'isolation de la façade arrière et le changement d'utilisation du commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (50m2)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier dont 0 aucune d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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.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 Madame Hanane Hammoui pour régulariser, suite au PV.427, le changement de destination du bâtiment arrière en logement lié au commerce ainsi que la modification de la façade du bâtiment arrière et son isolation, l'isolation de la façade arrière et le changement d'utilisation du commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (50m2), **Chaussée de Merchtem 104** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : art.8 (WC),

art.10 (éclairage naturel), art.16 à 18 (locaux communs) ;

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 28/10/2024 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.427) daté du 28/05/2008 portant sur la couverture de la cour (10m<sup>2</sup>), transformation de l'atelier en logement ;

Vu le refus du PU-34867, daté du 18/08/2010, pour régularisation (PV 427) : changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en commerce (45m<sup>2</sup>) et changement d'affectation du rez du bâtiment en fond de parcelle d'atelier en logement, changement d'utilisation de la surface commerciale en phone shop et commerce d'alimentation ;

Vu le refus du PU-37144, daté du 14/11/2019, pour la régularisation du changement de destination d'un atelier en logement en intérieur d'îlot, de la modification des châssis en façade avant ainsi que la démolition d'une annexe dans la zone de cour et jardin et l'aménagement des étages ;

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

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble avant (R+3+T) comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages, des combles non habitables et un bâtiment (R+2), en intérieur d'îlot, comprenant un atelier accessoire au commerce ; que ces 2 bâtiments sont reliés par une annexe et organisés autour d'une cour ;

Considérant que la demande vise à régulariser, suite au PV.427, le changement de destination du bâtiment arrière en logement lié au commerce ;

Considérant premièrement , par rapport à l'intérieur d'îlot ; que le projet ne propose aucune mesure d'amélioration de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation légale, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas acceptable vu les besoins de préservation de la biodiversité en ville, de gestion intégrée de l'eau de pluie, etc ;

Considérant que le projet maintient une baie d'accès pour l'entretien de la toiture plate du rez-de-chaussée ; que ceci génère une tentation d'occupation de cette toiture en terrasse, ce qui n'est pas acceptable à cet endroit (intimité des logements avant et des voisins, bruits en intérieur d'îlot, etc) ;

Considérant ensuite, au vu de la situation projetée, qu'on ne peut pas considérer ce logement, prévu en intérieur d'îlot, comme accessoire au commerce ; qu'en effet, la surface de logement « accessoire » (environ 115m<sup>2</sup> bruts) est nettement supérieure à celle du commerce proprement dite ; que la surface commerciale est ainsi réduite à moins de 44m<sup>2</sup> bruts (+ cave de 17m<sup>2</sup> nets au sous-sol) ; que ceci constitue une surface trop restreinte pour un commerce et met ainsi en péril le développement ou le maintien du commerce, ce que la commune ne souhaite pas, en particulier sur cette voirie qui reste animée par plusieurs commerces ;

Considérant que ceci est d'autant plus vrai que le logement peut très bien être loué de manière indépendante au commerce, ce que la commune aura du mal à vérifier et au vu de l'existence d'au moins un accès indépendant du commerce (via la cour, puis la cuisine) ;

Considérant, de plus, que la fonction logement n'est pas idéale dans cet immeuble, en intérieur d'îlot, vu la proximité (moins de 5 mètres) avec la façade arrière du bâtiment avant qui comprend déjà, aux étages, 3 logements légaux ; que la préservation de l'intimité et de la qualité de logements légaux ne peut être dégradée pour tout projet ;

Considérant que la situation existante est très dense ; que la fonction logement projetée, en intérieur d'îlot, empirait encore cette densité ;

Considérant que le logement arrière projeté est mono-orienté ; que la commune n'encourage pas ce type de logement ;

Considérant l'absence de locaux communs conformes au Titre II du RRU ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU (le projet prévoit seulement un local poubelles au sous-sol) ; qu'un local vélos de taille adapté est demandé pour tout projet de division ;  
Considérant que le logement projeté déroge au Titre II du RRU (à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) pour toutes ces pièces de vie), ce qui ne traduit pas une situation qualitative ;  
Considérant que 2 projets similaires ont été refusés pour ces mêmes motifs (PU-34867 et PU-37144) ; que la demande de régularisation du changement de destination du bâtiment arrière en logement lié au commerce n'est dès lors pas acceptable ;  
Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière du bâtiment avant et du bâtiment arrière et la modification de la façade de ce dernier (agrandissement des baies existantes) ; que l'isolation du bâtiment arrière déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'il ne s'agit pas réellement d'une construction mais d'une amélioration de la situation existante ; que ceci peut donc s'envisager si cela reste justifier dans une prochaine situation projetée et à condition d'obtenir un accord des voisins (pour la pose d'isolation sur leurs terrains) ;  
Considérant que l'agrandissement des baies existantes à l'arrière n'est par contre pas justifiable vu la présence de logements existants à moins de 5 mètres ;  
Considérant que les logements existants sis dans l'immeuble avant dérogent à l'art.8 du Titre II du RRU ; que cette situation peut être discutée dans un projet globalement plus qualitatif ;  
Considérant que la demande porte aussi sur le changement d'utilisation du commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (50m2) ; que ceci peut être accepté dans un projet qualitatifs mais peut toutefois remettre en question la pertinence d'un bâtiment R+2 en intérieur d'ilot en fonction des surfaces commerciales réellement nécessaires ;  
Considérant que la demande prévoit aussi la modification de la vitrine commerciale ; que la proposition projetée est sobre et améliore la situation légale qui n'est pas très qualitative ; que la modification de la vitrine commerciale telle que prévue en plans pourrait dès lors être acceptée dans un projet plus qualitatif ;  
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

