

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

12. Dossier PU-38801 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	MAHRIA S.P.R.L. Monsieur MEHRIA Mohamed
<u>LIEU</u>	RUE DU COMTE DE FLANDRE 36
<u>OBJET</u>	régulariser la couverture de la cour et le changement de destination du sous-sol en atelier et stockage accessoires pour étendre le commerce existant (107 à 156m ²), régulariser la modification de la façade avant au rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien se situe à moins de 20 m du bien Cent mille chemises classé par arrêté du 09/02/2006, en zone de protection d'un bien classé, et dans le périmètre de la « <i>Place Communale; périmètre et ensembles urbains (ref dossier nova 12/RCU/622241)</i> » approuvé en date du 23/02/2017 ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 1 courrier
<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)- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 MAHRIA S.P.R.L. représentée par Monsieur MEHRIA Mohamed pour régulariser la couverture de la cour et le changement de destination du sous-sol en atelier et stockage accessoires pour étendre le commerce existant (107 à 156m²), régulariser la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, **rue du Comte de Flandre 36** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- 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 :

- l'art.3 du Titre II (normes minimales de superficie – caves)

Considérant **que 1 courrier de remarques a** été introduit lors de l'enquête publique de la part de M. Joffroy Amaral qui souhaite être entendu en commission de concertation ; que celui-ci précise que le système d'évacuation des fumées de la boulangerie est défaillant et cause de graves problèmes d'odeur et de pollution et qu'en raison de cela il serait nécessaire d'insonoriser la toiture de la boulangerie ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/12/2024 ;

Vu le permis PU-17812 délivré en date du 26/11/1931 pour l'installation d'une véranda ;

Vu le permis PU-22801 délivré en date du 29/03/1946 pour la transformation de la devanture commerciale ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, en zone de protection d'un bien classé et dans le périmètre de la « *Place Communale; périmètre et ensembles urbains (ref dossier nova 12/RCU/622241)* » approuvé en date du 23/02/2017 ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment en R+2+T ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 107m², hors sous-sol et que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 22/11/2023, à 1 commerce au RDC, 2 unités de

logements aux étages avec un grenier non aménagé et un sous-sol dédié aux caves des logements ; que le demandeur Monsieur MEHRIA Mohamed est propriétaire du bien depuis le 03/06/2022 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de couverture de la cour et du changement de destination du sous-sol en atelier et stockage accessoires pour étendre le commerce existant (107 à 156m²), ainsi que la régularisation de la modification de la façade avant ;

Considérant que la proposition du maintien de la destination commerce (boulangerie) au RDC est positive en liseré de noyau commercial ; que l'activité d'un commerce contribue à la dynamique de quartier et permet d'ouvrir le RDC à l'espace public ; que cependant des conduits ont été ajoutés en partie arrière ; que selon la CRMS ces énormes conduits posés contre la façade arrière et sur le toit du rez-de-chaussée représentent une nuisance en intérieur d'îlot (bruits, odeurs, pollution) ; qu'il convient dès lors de s'assurer de la qualité de l'installation technique arrière, en concertation avec un expert technique et facilitateur bruit (qualité des conduits et extracteurs, insonorisation, filtres pour éviter la vibration des buses, etc..) et de veiller à la bonne intégration de cette installation en intérieur d'îlot afin qu'elle ne nuise pas aux bonnes conditions d'habitabilité des logements aux étages et des constructions voisines ; qu'il convient notamment de veiller à placer les conduits suffisamment haut afin qu'ils ne dégagent pas de la fumée et odeurs dans la lucarne du dernier étage ou dans les habitations voisines ;

Considérant qu'au sous-sol les caves des logements sont transformées en stock et atelier de préparation pour le commerce ; que la suppression des caves déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; que selon la prescription générale 0.12. du PRAS, la diminution des surfaces de logement pour l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial n'est possible qu' au RDC et R+1 ; que la qualité des locaux communs et notamment la présence des caves participent directement au bon fonctionnement d'un immeuble de rapport ; que le changement de destination du sous-sol en atelier et stockage accessoires au commerce n'est dès lors pas acceptable ; qu'il convient de maintenir les caves des logements au sous-sol ; que la dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU n'est pas accordée ;

Considérant que la demande vise en second lieu la régularisation de la couverture de la cour ; que cette couverture s'est faite par ajouts successifs (depuis 1996) ; que la couverture de la cour constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ; qu'elle ne permet pas la création de surfaces de pleine terre et n'améliore pas les qualités d'intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS et aux prescriptions du RRU ; que la couverture de la cour permet cependant un meilleur fonctionnement du commerce et que cela est positif en liseré de noyau commercial car la politique communale vise en cette zone le développement des activités économiques ; que selon la CRMS l'intervention n'est pas qualitative compte tenu du fait que le bâtiment est en mitoyenneté d'un bien faisant l'objet d'une mesure de protection (zone de protection) ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement qui offre un intérieur d'îlot perméable et qualitatif tout en conservant une surface de commerce généreuse ; qu'il convient pour cela de végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière en proposant une toiture extensive ayant une épaisseur de substrat de 10cm minimum (veiller à ce que la toiture arrière soit rénovée si nécessaire, si celle-ci n'a pas été réalisée dans les règles de l'art) ;

Considérant que l'aménagement intérieur du commerce est globalement fonctionnel ; qu'il convient de proposer un plan qualitatif et fonctionnel dans le cas d'une réduction des surfaces de commerce ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation de la modification de la façade avant ; que le bien est situé en zone de protection d'un bien classé et dans le périmètre de la « *Place Communale*

; *périmètre et ensembles urbains* » ainsi qu'en ZICHEE ; qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que les documents graphiques ne permettent pas de dater avec précision l'évolution de la devanture depuis la situation de droit en 1946 ; que la nouvelle vitrine projetée au RDC et la porte d'entrée aux logements, ainsi que les châssis aux étages sont en bois ; que cela est positif car le bois est un matériau durable et écologique et qu'il est recommandé en cette zone ; que les fenêtres aux étages ne reprennent cependant pas la forme cintrées des baies et n'ont pas d'imposte comme en situation légale ; que la porte d'accès au commerce n'est pas centrée ce qui ne tient pas compte de l'état pristin du bien ; que la couleur du bois est de ton brun sombre ; que la corniche en bois a été emballée dans une coffrage en PVC blanc ; que selon la CRMS, la proposition faite pour la façade sur rue n'est pas qualitative ; que tant les matériaux utilisés que leurs couleurs ne participent pas une amélioration esthétique de la façade et ont un impact direct sur le magasin classé mitoyen, le Cent Mille Chemises ; qu'il convient dès lors de veiller à une mise en œuvre soignée de la façade : matériaux de qualité, couleurs neutres (ton clair), éviter l'utilisation d'autocollants, etc.. ; que la CRMS demande également le rétablissement d'une corniche en bois (pas de PVC) et des châssis avec divisions en accord avec le style néoclassique de la maison ; qu'il convient également de proposer aux étages des châssis avec imposte identiques aux châssis d'origine et avec un cintrage supérieur qui épouse la forme des baies ;

Considérant au niveau du RDC qu'un caisson est visible en façade et que la hauteur d'imposte de la porte d'entrée ne s'aligne pas à celle de la devanture du commerce ; que l'enseigne est conforme au RRU en termes de dimension mais qu'elle est (d'après les photos fournies) composée de couleurs criardes et que ces tons contrastent fort avec les tons de la devanture ; que ces interventions ne participent pas à l'unité et l'esthétique de la façade sur rue et ne respectent pas les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné et du 21. du PRAS ; qu'il convient dès lors de supprimer les caissons visibles en façade, d'aligner les impostes de la devanture et celles de la porte d'entrée, et de proposer une enseigne plus discrète, de préférence aux lettrages découpés, intégrée de façon harmonieuse à la devanture du commerce ; qu'il convient de manière générale de bien veiller à choisir des menuiseries bois ayant un profil travaillé et qualitatif ;

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 03/12/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- **concernant la couverture de la cour du RDC**: végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière, en proposant une épaisseur de substrat de 10cm minimum ;
- veiller à ce que la toiture arrière ait été/soit construite dans les règles de l'art (la rénover si nécessaire) ;
- supprimer l'atelier et stockage accessoires au commerce en sous-sol et y maintenir les caves des logements ;
- concernant la façade sur rue** :

- veiller à une mise en œuvre soignée : matériaux de qualité, couleurs neutres (ton clair), éviter l'utilisation d'autocollants, etc.. ;
- rétablir une corniche en bois (pas de PVC) ;
- proposer des châssis avec divisions en accord avec le style néoclassique de la maison ; proposer aux étages des châssis avec imposte aux divisions identiques à celles des châssis d'origine et avec un cintrage supérieur qui épouse la forme des baies ;
- supprimer le caisson visible de la devanture au RDC ;
- aligner les impostes de la devanture et de la porte d'entrée ;
- proposer une enseigne plus discrète, de préférence aux lettrages découpés, intégrée de façon harmonieuse à la devanture du commerce du RDC ;

Article 2

- s'assurer de la qualité de l'installation technique arrière, en concertation avec un expert technique et un facilitateur bruit (qualité des conduits et extracteurs, insonorisation, filtres pour éviter la vibration des buses, etc..) ; veiller à la bonne intégration de cette installation en intérieur d'îlot, la rendre la plus discrète possible et veiller à placer les conduits suffisamment haut afin qu'ils ne dégagent pas de la fumée et des odeurs dans la lucarne du dernier étage ou dans les habitations voisines ;
- veiller à bien choisir pour les menuiseries bois un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à bien choisir pour les châssis des étages supérieurs un cintrage qui suive la forme des baies ;
- pour la végétalisation de la toiture, veiller à proposer une toiture extensive de 10cm minimum. Ne pas proposer des cassettes en plastiques type *Quick Sedum* dont le bénéfice en termes de faune, de flore et de temporisation des eaux est très limité.
- 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,...)

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



