

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38800

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

### 4. Dossier PU-38800 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Bilal EL HABOUCH</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DELAUNOY 99</b>
<u>OBJET</u>	le changement de destination de surfaces de logement en commerce (agence de voyage) au RDC et la modification de la façade avant, d'une maison en R+3+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - 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 représentée par Bilal EL HABOUCH pour le changement de destination de surfaces de logement en commerce au RDC et la régularisation de la modification de la façade avant, d'une maison en R+3+T sis **rue Delaunoy 99** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- 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) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/09/2024** 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 **29/08/2024** ;

Vu le permis PU-29547 délivré en date du 14/03/1967 pour la modification de la façade principale ;

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

Considérant que la situation légale du bien est une maison unifamiliale en R+3+T de 192 m2;

Considérant que la demande vise le changement de destination d'une partie du logement en commerce au RDC, ainsi que la modification de la façade avant du bâtiment ;

Considérant qu'en situation légale le RDC compte une surface totale de 48m2 affectée au logement ; que le RDC projeté se divise en une partie commerciale (agence de voyage) de 35m2 et des surfaces dédiées au logement (couloir d'accès et escalier) de 13m2 ;

Considérant que la prescription 0.12.9° permet, hors liseré de noyau commercial, la création d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ; que les façades du PU-38547 montrent au RDC, en situation antérieure, une devanture + porte à priori destinées à un commerce ; que le programme d'un commerce au RDC paraît en outre adapté à la dynamique de la rue car celle-ci est bordée de petits commerces de quartier ; que la présence d'un commerce ouvre le RDC à l'espace public ; que le changement de destination d'une partie des surfaces de logement en commerce RDC est dès lors jugé positif et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que le projet vise la régularisation de la couverture de la cour arrière ; que cela ne répond pas aux prescriptions du RRU en terme de profondeur et constitue une atteinte aux qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ; que la couverture de la cour participe néanmoins au bon fonctionnement du RDC et que l'absence de vues extérieures arrières et la diminution d'arrivée de lumière est jugée peu impactante pour un commerce ; que la couverture de la cour est dès lors acceptable au niveau RDC ;

Considérant qu'il convient de végétaliser la toiture plate arrière afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, et de proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum ;

Considérant que l'aménagement du commerce du RDC est globalement fonctionnel ; que l'accès au commerce ne se fait cependant pas directement depuis la rue ce qui est peu efficace et qu'il convient d'ajouter une porte en façade avant afin de pouvoir créer un accès indépendant au commerce depuis la rue ;

Considérant que les modifications intérieures au niveau des autres étages ne font pas partie de la demande ;

Considérant pour finir que la demande porte sur la modification de la façade sur rue ; qu'elle vise la régularisation des châssis et de la porte d'entrée en PVC blanc ; qu'un enduit gris clair recouvre la brique jeune-beige d'origine ; qu'un garde-corps peu esthétique a été placé au niveau R+3 ; que l'ensemble de ces éléments dénaturent l'harmonie de la façade d'origine ; que le PVC n'est pas

considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que le bien se situe pourtant en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que cela requiert de porter une attention particulière à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ; qu'il convient dès lors de remplacer l'ensemble des châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint en blanc et de respecter les divisions d'origine aux étages ; qu'il convient de supprimer au niveau R+3 le garde-corps métallique ou, s'il est nécessaire pour des questions de sécurité de proposer un garde-corps intérieur, non visible depuis la rue ; que les photographies fournies par le demandeur montrent un garde-corps peu esthétique sur le bandeau de la fenêtre du RDC et des coffres avec volets roulant installés sous les linteaux des fenêtres aux niveaux R+1 et R+2 ; qu'il y a lieu de veiller à retirer ces éléments ; qu'il convient également de décaper les appuis de fenêtre et le soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la division des châssis proposée au RDC paraît peu adaptée à une devanture de commerce ; qu'une seconde porte d'entrée est demandée par la commission de concertation afin d'accéder directement au commerce depuis la rue ; que la situation antérieure au PU-29547 proposait une seconde porte d'entrée placée au centre de la devanture du commerce ; qu'il y a lieu de revenir à cette division de châssis qui est plus adaptée à un programme mixte logement/commerce (voir les plans du PU-29547, la situation dite '*actuelle*');

Considérant qu'aucune enseigne n'est représentée sur les plans et qu'il y a lieu de la dessiner si elle est envisagée ; qu'il convient de tenir compte des prescriptions du Titre VI du RRU ;

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 **29/08/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- remplacer l'ensemble des châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint en blanc et respecter les divisions d'origine aux étages ;
- centrer la porte d'entrée au commerce en la plaçant entre 2 châssis de largeur identique, d'après les plans du PU-29547 (la situation dite '*actuelle*')
- végétaliser la toiture plate arrière en proposant une épaisseur de substrat de 15 cm minimum ;
- supprimer au niveau R+3 le garde-corps (s'il est nécessaire proposer un garde-corps intérieur, non visible depuis la rue)
- dessiner l'enseigne du commerce (si une enseigne est envisagée) ; veiller à proposer une enseigne conforme aux prescriptions du Titre VI du RRU, et de préférence sobre, aux lettres découpées ;

#### **Article 2**

- veiller à retirer le garde-corps qui apparaît sur le bandeau de la fenêtre du RDC, ainsi que les coffres avec volets roulant installés sous les linteaux des fenêtres aux niveaux R+1 et R+2 ;
- veiller à décaper les appuis de fenêtre et le soubassement en pierre bleue ;


- veiller à bien végétaliser la toiture plate arrière en proposant une épaisseur de substrat de 15 cm minimum ;
- veiller à choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

*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.*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

