

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38457

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

### **4. Dossier PU-38457 - mp**

DEMANDEUR

**Monsieur Omar Ouamar**

LIEU

**RUE DE MANCHESTER 3**

OBJET

la régularisation du changement de destination du dépôt au rez-de-chaussée et au +1 du bâtiment arrière en atelier de réparation mécanique (238m<sup>2</sup>), de l'aménagement d'un snack dans la partie commerce à rue (47m<sup>2</sup>), de l'extension et du changement de destination des bureaux au +1 en logement, ainsi que la création de l'accès direct au commerce côté gauche suite au PV.U.960.18

ZONE AU PRAS

zones d'habitation, zones d'entreprises en milieu urbain

ENQUETE PUBLIQUE

du 28/11/2023 au 12/12/2023 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)

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 Omar OUAMAR** pour la régularisation du changement de destination du dépôt au rez-de-chaussée et au +1 du bâtiment arrière en atelier de réparation mécanique (238m<sup>2</sup>), de l'aménagement d'un snack dans la partie commerce à rue (47m<sup>2</sup>), de l'extension et du changement de destination des bureaux au +1 en logement, ainsi que de la création d'un accès direct au commerce côté gauche, suite au procès-verbal PV.U.960.18, **rue de Manchester 3**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/11/2023;

Vu le **procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.960.18 daté du 19/04/2018** portant sur l'augmentation de volume (annexe) et la modification de la façade, le changement de destination (commerce en logement, bureau en logement, dépôt en commerce de service), augmentation de nombre de logements (1 à 2 unités), le non-respect du RRU;

Vu le **procès-verbal de constatation d'infraction PV-139 daté du 19/05/2003** portant sur le changement d'utilisation d'un commerce en lieu de dépôt et vente de véhicules et la transformation de la façade avant : agrandissement de la baie pour placement d'une porte;

Vu le **permis PU-32725 délivré en date du 31/07/1998** pour la modification de la façade ainsi que l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée;

Vu le **refus PU-32725bis délivré en date du 09/05/2003** pour le changement d'affectation de l'immeuble arrière en dépôt/vente pour 5 véhicules (150m<sup>2</sup>) et la modification de la façade avant;

Vu la **demande PU-33201 classée sans suite en date du 13/06/2006** pour le changement d'affectation dépôt/lavage manuel de voitures;

Vu les **demandes PU-37253 et PU-37712 classées sans suite, respectivement en date du 09/05/2003 et du 03/04/2019** pour la régularisation du changement d'affectation du dépôt au rez-de-chaussée en commerce de service (car-wash), de l'extension et du changement de destination des bureaux et du dépôt au +1 en logement, ainsi que la création d'un accès direct au commerce côté gauche, suite au procès-verbal PV.U.960.18;

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation au PRAS** démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert-Poincaré;

Considérant que **la situation légale existante** se compose d'une maison de rapport à rue (R+2+T) et d'un bâtiment arrière (R+T); que le rez-de-chaussée est construit sur toute la profondeur de parcelle et qu'il y a une annexe latérale côté droit au +1, au-dessus de la voie carrossable; que le bien possède une superficie totale de **474m<sup>2</sup>**; que le rez-de-chaussée du bâtiment de rapport est destiné au commerce (47m<sup>2</sup>), le 1er étage à un espace de bureau (100m<sup>2</sup>) et le 2<sup>ème</sup> étage accueille un logement, les combles ne sont pas aménagés et le bâtiment arrière est un dépôt (154+84m<sup>2</sup>);

Considérant que suite au procès-verbal PV.U.960.18, **le projet tend à régulariser :**

- le changement de destination du dépôt au rez-de-chaussée et au +1 du bâtiment arrière en atelier de réparation mécanique (238m<sup>2</sup>);
- l'aménagement d'un snack dans la partie commerce à rue (47m<sup>2</sup>);
- l'extension et le changement de destination d'un espace bureau au +1 en logement;
- la création d'un accès direct au commerce côté gauche;
- la construction d'un volume supplémentaire (3,5m<sup>2</sup>) au +1 entre les deux bâtiments;

#### **Volume :**

Considérant que selon les données indiquées dans le formulaire de demande, le projet ne prévoit pas d'augmentation de volume, ce qui n'est pas exact; que la petite terrasse avec toiture en tôle ondulée a été transformée en une salle de bains de 3,5m<sup>2</sup>; que la demande porte donc également sur la régularisation de cette annexe au +1 ; que cette extension n'est pas construite selon les règles de l'art (mur de briques de seulement 10cm d'épaisseur) et qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur); que ce volume implique la surélévation du mur mitoyen et que la parcelle est déjà densément bâtie; qu'il n'y a pas de valeur ajoutée pour le logement; que la dérogation n'a pas été mentionnée ni justifiée et n'est donc pas acceptable; qu'il y a lieu de démolir cette annexe et de remettre le mur mitoyen en pristin état;

### **Atelier**

Considérant que le projet prévoit la réaffectation de la fonction entrepôt du bâtiment arrière en une activité productive et plus précisément un atelier de réparation mécanique (184+54m<sup>2</sup>); que les lieux se prêtent à ce type d'activité et ne dépassent pas la surface maximale acceptée par l'article 2.2 du PRAS;

Considérant que la note explicative mentionne que l'espace au +1 du bâtiment arrière, au-dessus de l'atelier mécanique, sera utilisé par le garage comme dépôt/stock de pièces neuves et pour les archives; que l'escalier interne existant a cependant disparu et que cet étage n'est donc accessible depuis l'atelier que par une trappe ou par la terrasse du logement situé au 1er étage du bâtiment avant; que cela n'est pas pratique et peut conduire à une utilisation inappropriée; qu'il y a lieu de prévoir un escalier entre le rez-de-chaussée et le +1 du bâtiment arrière et de supprimer l'accès via la terrasse au +1;

### **Commerce :**

Considérant que le commerce existant de 47m<sup>2</sup> est maintenu et est aménagé en snack; que la demande porte également sur la régularisation de la porte d'entrée du commerce; que cette porte présente l'avantage de permettre au commerce de fonctionner de manière indépendante, sans conflit avec les logements du bâtiment; que les plans et la note explicative fournissent cependant peu d'informations sur le fonctionnement et l'aménagement; que des informations supplémentaires devraient par conséquent être fournies afin d'évaluer le bon fonctionnement du commerce et la compatibilité avec l'habitat;

Considérant qu'il y a lieu de 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,...);

### **Logements**

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la transformation d'un espace bureau situé au +1 en logement; que cela entraîne une augmentation du nombre d'unités résidentielles (1 à 2 logements);

Considérant que le nouveau logement dispose d'une superficie de 100m<sup>2</sup> et qu'il est aménagé en un appartement 2-chambres; que le logement répond aux conditions d'habilité du Titre II du RRU; que la salle de bains est cependant aménagée dans l'annexe qui est en infraction; que pour les raisons mentionnées plus haut, ce volume n'est pas acceptable; que la salle de bains peut facilement être aménagée au niveau du dressing;

Considérant que le logement au +2 reste inchangé;

### **0.6 / intérieur d'ilot**

Considérant que le projet se situe dans un intérieur d'ilot densément construit et sur un parcelle qui est 100% imperméable; que le projet prévoit seulement un bac à plantes au niveau de la terrasse au +1; que ce bac à plantes n'apparaît pas en coupe; qu'il n'est donc pas possible d'évaluer si cette intervention améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot afin de répondre aux prescriptions 0.6 du PRAS; que les logements du bâtiment n'ont vue sur aucun espace de verdure dans l'environnement immédiat ni même lointain et que cela affecte la qualité de la vie; que le projet devrait par conséquent y pourvoir en prévoyant un grand bac à plantes fixe le long le mur mitoyen d'au moins 1m<sup>2</sup> contenant 60cm de terre pour la plantation d'un arbre;

### **Façade**

Considérant que le projet prévoit la régularisation du placement d'une porte d'entrée supplémentaire côté gauche;

que la porte s'intègre correctement et ne nuit pas à l'architecture générale de la façade; que par contre, la réalisation (les bords au niveau de la plinthe en pierre bleue ont été finis avec des carreaux de sol/mur) et l'ajout de divers éléments (nombre d'enseignes, volets, etc.) portent atteinte à l'esthétique; que l'aspect général de la façade n'est pas optimal; qu'il y a lieu de rafraîchir la façade avant et d'enlever les éléments ajoutés afin d'obtenir une façade soignée et qualitative (remplacer le carrelage par une pierre bleue, enlever le caisson à volet suspendu, enlever le panneau au-dessus de la porte d'entrée, ... );

Considérant que 2 zones d'enseignes ont été dessinées sur les plans; que celles-ci doivent être parfaitement alignées sur les ouvertures existantes de l'activité, ce qui n'est pas le cas actuellement; qu'en tout état de cause, il est souhaitable d'introduire une demande préalable afin que leur intégration puisse être évaluée;

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

- démolir l'annexe au +1, remettre le mur mitoyen en pristin état et repositionner la salle de bains;
- prévoir un grand bac à plantes le long du mur mitoyen au niveau du +1 d'au moins 1m<sup>2</sup> contenant 60cm de terre et dans lequel un arbre est planté, et détailler ceci en coupe et en plan;
- prévoir un escalier entre le rez-de-chaussée et le +1 du bâtiment arrière et supprimer l'accès via la terrasse au + 1;
- rafraîchir la façade avant et enlever les éléments ajoutés afin d'obtenir une façade soignée et qualitative (remplacer le carrelage par une pierre bleue, enlever le caisson à volet suspendu, enlever le panneau au-dessus de la porte d'entrée, ... );
- fournir des informations supplémentaires concernant le commerce (heures d'ouverture, capacité, déchets, hotte, aménagement intérieur, ...) afin d'évaluer son bon fonctionnement et la compatibilité avec l'habitat;

Article 2

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

- rafraîchir la façade avant et enlever le caisson à volet suspendu;
- introduire une demande préalable pour la pose d'enseigne(s) afin que leur intégration puisse être évaluée;
- enlever les enseignes obsolètes;
- planter minimum 1 arbre indigène et des plantes indigènes;
- 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, ...)

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

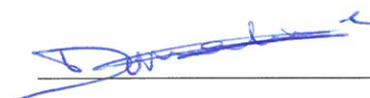
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

Absent

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

