

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

5. Dossier PU-38663 - mp

DEMANDEUR

Monsieur Ronald Rahi

LIEU

RUE DE BONNE 103

OBJET

ajouter deux étages sur un bâtiment industriel existant à rue et changer sa destination en bureaux (92m²) au rez-de-chaussée et en 4 logements au niveau des étages supérieurs

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité -

ENQUETE PUBLIQUE

du 30/01/2024 au 13/02/2024 pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
- 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Ronald RAHI** pour ajouter deux étages sur un bâtiment industriel existant à rue et changer sa destination en bureaux (92m²) au rez-de-chaussée et en 4 logements au niveau des étages supérieurs, **Rue De Bonne 103**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation 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 particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU (implantation) ;
- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le projet déroge en outre à l'article 17 (local poussettes) du Titre II du RRU ;

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 26/01/2024 ;

Considérant que le bien se situe en **zone de forte mixité** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Situation existante

Considérant que la demande porte sur un bâtiment industriel destiné à un grand commerce spécialisé à savoir, un dépôt de 30 véhicules d'occasion ; que le bien se compose d'un bâtiment avant (R+1) et d'un hangar (R) en intérieur d'îlot ; qu'une cour de 21m² est située entre les 2 bâtiments ;

Considérant que l'ensemble a été divisé récemment (2022) en 2 lots ; que le passage, côté gauche, comporte une servitude d'accès au hangar ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le bâtiment avant ; que ce bâtiment abrite actuellement les bureaux et les équipements des employés de l'activité et qu'il dispose d'une superficie de 183m² ;

Situation projetée

Considérant que la demande a, entre autres, pour objet l'extension du bâtiment avant existant par l'ajout de deux étages, la fermeture de la cour existante et la couverture du passage, côté gauche ;

Considérant que le nouveau volume s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, ce qui constitue une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU; que les étages ajoutés sont en recul par rapport à l'alignement de la rue et s'écartent donc également de l'article 3 du Titre I du RRU; que ces dérogations ne sont pas suffisamment justifiées dans la note explicative et qu'elles trouvent leur origine dans la recherche d'une exploitation excessive de l'immeuble ; que ces dérogations ne sont donc pas acceptables;

Considérant, d'autre part, que le volume s'inscrit correctement entre les volumes existants en ce qui concerne la hauteur;

Commerce de voitures

Considérant qu'après travaux le projet dispose d'une superficie de 441m² (soit une augmentation de 230m²) ;

Considérant qu'une partie du rez-de-chaussée (50m²) reste réservée aux bureaux de l'activité (commerce de voitures) implantée à l'arrière; que le bien se situe dans un liseré productif et actif selon les prescriptions du PAD Heyvaert et que sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement, les rez-de-chaussée des immeubles doivent être affectés aux activités productives; qu'ils peuvent également être affectés aux grands commerce spécialisés, ce qui le cas ; qu'il est en effet intéressant, dans une zone de forte mixité, de conserver une partie de l'activité côté rue;

Considérant cependant que les installations existantes pour les employés de l'activité (le réfectoire, le vestiaire,...) sont supprimées et il n'est pas clairement mentionné qu'elles seront installées ailleurs (dans le hangar ?) ; qu'en tout état de cause, il est nécessaire de réaménager ces installations quelque part afin de créer un bon environnement de travail;

Considérant que le projet prévoit de fermer le passage à ciel ouvert vers le hangar ; qu'il comporte un passage libre de 3,65m/3,85m après travaux ; que cela pourrait gêner certaines livraisons, etc.. vers le bâtiment arrière ; qu'il convient de prévoir une hauteur libre d'au moins 4m20 ;

Logements

Considérant que le projet prévoit 4 logements au niveau des étages dont 1x 1 chambre, 2x 2 chambres et 1x 3 chambres; que les logements répondent aux normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU en ce qui concerne la lumière naturelle, la hauteur sous plafond et la surface minimale ; que la façade arrière est cependant implantée sur la limite de parcelle, ce qui crée des

vues directes depuis les fenêtres et les terrasses, ce qui n'est pas acceptable ; que le dossier ne contient aucun élément l'autorisant (acte notarié, etc.) ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas toujours optimal : que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage atteint la superficie minimale grâce à l'inclusion d'une partie du hall (de nuit) dans le séjour, la chambre de parents s'ouvre directement sur l'espace de vie et les cuisines sont en général de taille limitée et non proportionnelles au nombre de chambres ; que les logements disposent chacun d'une cave mais les dimensions qui sont prévues pour les caves sont très limitées; que les logements donnent sur un intérieur d'îlot entièrement bâti sans aucune végétation en vue; que la vue depuis les appartements du 1^{er} étage est impactée par le toit incliné du hangar; que tout cela affecte la qualité de vie;

Locaux commun/parking

Considérant que le projet prévoit un local pour 7 emplacements vélos au rez-de-chaussée pour un total de +/- 15 résidents ; que ce local est difficilement accessible car il faut passer 3 portes et un couloir étroit pour y accéder ; que le projet ne prévoit pas de local pour les poussettes ; que, le projet n'est par conséquent pas conforme à l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne propose pas d'emplacements de parking pour les 4 nouveaux logements ; que le projet ne compense pas le manque de places de parking en prévoyant plus d'emplacements vélos ;

Intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit la fermeture de la cour existante ; que la parcelle s'en retrouve entièrement bâtie et donc totalement imperméable ; que le bien se situe, de plus, dans un îlot déjà très densément construit; que les travaux de la présente demande n'améliorent en rien les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS et à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Façade

Considérant que les façades présentes dans la rue sont en briques rouges avec menuiseries en aluminium blanc; que le nouveau volume est fini en tôle de ton blanc, les balustrades en acier blanc ; que le choix du matériau « métal » de la façade est quelque peu atypique pour un immeuble résidentiel, mais la façon dont la façade est conçue (bac à plantes) et compte tenu du contexte de zone mixte dans laquelle le bâtiment se trouve, le matériau peut être envisageable; qu'il est toutefois regrettable que la couleur d'origine des fenêtres (bleue) ne soit pas conservée ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

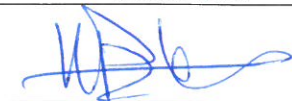
DECIDE :

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

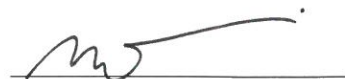
DELEGUES

SIGNATURES


URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

