

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38566

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

13. Dossier PU-38566 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mathieu Nayis
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 1060
<u>OBJET</u>	le changement de destination de locaux commerciaux en équipement médical (43m ²) et la création d'un logement indépendant à la place d'un logement accessoire à l'activité du rez-de-chaussée
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/11/2023 au 17/11/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Mathieu Nayis pour le changement de destination de locaux commerciaux en équipement médical (43m²) et la création d'un logement indépendant à la place d'un logement accessoire à l'activité du rez-de-chaussée, **Chaussée de Ninove 1060** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/11/2023 au 17/11/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : article 3 (surfaces), le Titre IV du RRU : article 9 (couloir) et 10 (portes intérieures), 13 (WC) ;

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 19/10/2023 ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble mixte R+4 comprenant un commerce avec logement accessoire au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages ; qu'en zone de cour et jardin, l'immeuble reprend aussi 3 boxes de garage et un espace planté ;

Considérant tout d'abord que le projet régularise la suppression d'un espace planté en intérieur d'ilot par la création de parkings PMR pour l'équipement médical projeté à l'avant ; que cet aspect du projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien et l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot et déroge à l'article 13 du Titre I du RRU, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de restaurer un espace végétalisé à l'arrière du logement ;

Considérant que le projet vise à séparer le logement accessoire de l'activité économique à l'avant ;
Considérant que le logement projeté déroge à l'article 3 du Titre II du RRU vu que ces surfaces de chambres et de cuisine sont légèrement inférieures à ce que demande les prescriptions ; qu'il s'agit de légères dérogations ; que le logement préexiste ; qu'il peut fonctionner de manière autonome sans l'activité économique ; qu'il dispose d'un jardinet arrière qui lui est propre ; que la scission du logement accessoire de l'activité économique pour en faire un logement indépendant est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise au changement de destination de l'activité avant de commerce en équipement médical ;

Considérant que l'activité projetée est accueillie favorablement sur la Chaussée de Ninove ;
Considérant que l'aménagement est un peu exigü mais qu'il fonctionne ; qu'il n'y a en effet qu'un léger écart par rapport aux prescriptions urbanistiques pour ces locaux ; qu'en effet le projet ne dispose pas de WC accessibles aux PMR vu la configuration du couloir et du WC qui ne permet pas la rotation d'une chaise roulante ; que le projet déroge à l'article 9 (couloir), 10 (porte intérieure) et 13 (WC) du Titre IV du RRU ; que ceci est regrettable ; que le PMR peut néanmoins être aidé pour accéder au WC et être autonome à l'intérieur de celui-ci ; que pour le reste, le projet comporte une salle de soins accessible aux PMR, ce qui est positif ; que le changement de destination du commerce en équipement médical est dès lors acceptable ;

Considérant que l'activité est fort exposée vu la présence de grandes baies en façade ; que le lieu peut-être intimisé par des bandes translucides mais qu'il y a lieu de respecter le Titre VI du RRU à cet effet, c'est-à-dire, au minimum, ne pas masquer plus de 50% de la baie et de proposer un moyen allègement du dispositif comme un jeu de bandes interrompues en partie supérieure ;

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

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

- restaurer un espace planté à l'arrière du logement de même importance qu'en situation de droit

Article 2

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

- Pour le traitement de la vitrine. L'apposition de bande translucide est acceptable à condition de ne pas occuper plus de 50% de la hauteur de la baie et de proposer en partie supérieure un jeu de bandes interrompues

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 II, art. 3 – surfaces

Titre IV, art. 9 – couloir

Titre IV, art.10 – portes intérieures

Titre IV, art.13 – WC

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Absent



