

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38540

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

3. Dossier PU-38540 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Antonio Machado Barreira

LIEU

CHAUSSÉE DE GAND 637

OBJET

la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2^e étage sur les combles
ART126:la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2^e étage sur les combles

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **PPAS 14B** approuvé en date du 14/07/1951.

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 Antonio Machado Barreira pour ART126: la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2e étage sur les combles modifiant la demande initiale portant sur la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2e étage sur les combles, **Chaussée de Gand 637** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du **06/06/2023 au 20/06/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel) ;

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

Vu l'avis FAVORABLE CONDITIONNE de la commission de concertation en date du 27/06/2023 sur la demande initiale portant sur « la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2e étage sur les combles » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/05/2023 ;

Vu le permis PU-22443, approuvé en date du 26/01/1945, pour la transformation et agrandissement du bâtiment annexe ;

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

Considérant que la situation légale comprend un immeuble avant R+2+T (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture) ainsi qu'un atelier arrière avec 2 cours ;

Considérant que le projet de volumétrie projeté vise la régularisation de la couverture totale de la cour entre l'atelier et l'immeuble avant ; que le projet de régularisation de volumétrie dépasse le voisin le plus profond de +/- 30 cm, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la cour de ce voisin, le numéro 635 est construite en infraction que le dépassement est donc plutôt de 4,7mètres ; que le projet imperméabilise la parcelle à 100%, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que pour répondre à la prescription 0.6 du PRAS le projet prévoit l'implantation de toiture végétalisée sur l'ensemble des toitures plates non accessibles ; que ceci n'est suffisant ou acceptable ; qu'en effet, le projet commercial porte, par la couverture de la cour, atteinte à l'intérieur d'îlot, ce qui n'est pas permis par le PRAS ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la réouverture de la cour et sa végétalisation sur au moins 50% ;

Considérant que le projet ne donne pas d'indications sur le degré de végétalisation des toitures ; que le demandeur précise qu'il s'agit de petits bacs en plastiques à déposer sur la toiture ; que celle-ci ne

permettent qu'une réponse partielle aux objectifs de préservation de la biodiversité, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ou aux objectifs de gestion de l'eau sur la parcelle ; qu'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; qu'il y a dès lors lieu de placer une toiture végétale semi-intensive (10 à 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;

Considérant que par rapport à la situation légale, le PU-22443, le lanterneau central de l'atelier a été supprimé et remplacé par 3 lanterneaux de plus petite taille ; que ceci constitue une diminution de la volumétrie et est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant ; que l'extension d'une profondeur de +/- 80 cm dépasse la hauteur des annexes voisines du voisin le moins profond, le numéro 635, de plus de 3 mètres, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'extension de ces annexes ne dépassent pas la profondeur du voisin le plus profond ; qu'elles sont établies à près de 3 mètres du voisin le moins profond (2,70m) et n'ont pas d'impact sur la luminosité de ce voisin vu le retour du mur mitoyen existant ; que la régularisation de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la création de lucarne en façade avant ; que ces lucarnes, en situation projetée répondent au RRU et permettent d'améliorer l'habitabilité de l'espace sous toiture ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'aménagement intérieur du 1^{er} étage a été modifié et est à régulariser ; qu'en effet, une cloison a été rajoutée dans le séjour pour créer une 2^e chambre ; que le séjour totalise ainsi 19m², ce qui déroge d'1m² au Titre II du RRU en son article 3 ; que la taille du séjour proposée est insuffisante pour un logement 2 chambres ; que le logement ne comprend pas de chambre de 14m² ; que la nécessité d'avoir un grand séjour se fait dès lors plus ressentir ; que l'aménagement intérieur du 1^{er} étage, à régulariser, n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la cloison installée dans le séjour afin de faire une deuxième chambre ;

Considérant que la demande porte sur l'extension du logement existant au 2^e étage sur les combles ; que l'aménagement du projet est globalement qualitatif qu'il comprend toutefois une cloison dans le séjour pour créer ici une 5^e chambre ; que la taille du séjour de 19m², dérogatoire à l'article 3 du Titre II du RRU, n'est pas adaptée à un grand logement ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la cloison installée dans le séjour du 2^e étage ;

Considérant également que la plus grande chambre déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'il n'y a toutefois pas moyen de faire mieux sans créer de lucarne à l'avant, ce qui dénaturerait la façade et ne serait pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) ; que le projet se trouve partiellement en intérieur d'îlot ; qu'il se développe néanmoins au sein d'une volumétrie existante ; qu'il ne crée donc pas de nuisances supplémentaires eu égard de la prescription 2.5.2 du PRAS ; que le projet ne porte, en effet, pas atteinte à l'intérieur d'îlot vu que la volumétrie existe déjà ;

Considérant que le projet fait plus de 150m² (192m²) ; qu'une enquête publique sans remarque a été réalisée conformément à la prescription 2.3 du PRAS ;

Considérant que l'aménagement intérieur prévoit un passage entre l'espace commercial et les parties accessoires au commerce par le hall d'entrée des logements ; que ceci n'est pas idéal ; qu'il y a dès lors lieu de créer une porte entre le commerce et ces locaux accessoires ;

Considérant que le projet de régularisation du commerce s'accompagne d'une modification de la façade par le remplacement d'une porte de garage existante en vitrine ; que la vitrine proposée, en aluminium blanc, n'apparaît pas très qualitative au niveau de ses divisions ; qu'elle ne répond en effet

à aucune symétrie ni à aucune inscription dans les lignes constructrices du bâtiment ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un modèle de porte à quatre divisions identiques avec éventuellement une porte coulissante pour la devanture commerciale ;

Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans ; qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que le plan « Good Move » a pour ambition entre autre : D'accompagner le développement des modes de livraison plus propres pour la logistique de proximité : véhicule électriques, vélos-cargos, consignes locales, etc (mesure D.8 du plan d'actions), d'accompagner de manière proactive les générateurs de déplacements (entreprises, écoles, activités commerciales, culturelles et sportives) et ce notamment par l'imposition d'aménagement favorisant la mobilité durable via les permis d'environnement tel que des parkings vélos y compris vélos-cargo (Mesure D.7 du plan d'actions) ;

Considérant que la fenêtre et la porte d'entrée des logement ont été modifiées, au rez-de-chaussée, par 2 éléments en PVC blanc ; qu'il s'agit dès lors de les régulariser ; que la porte d'entrée est sobre et s'harmonise avec la façade ; que la fenêtre à régulariser comporte une division horizontale comportant un bloc de boîte aux lettres ; que ceci n'est pas très harmonieux ; que la fenêtre d'origine était plus qualitative pour l'harmonie de la façade ; qu'il y a dès lors lieu de remplacer la fenêtre sise à côté de la porte d'entrée par une fenêtre en alu blanc sans division pour qu'elle soit en conformité avec la situation légale ;

Considérant l'activité du site, il est probable qu'il y ait besoin d'un permis d'environnement de classe 2, mais aucun n'a été trouvé ;

Considérant qu'il existait autrefois un atelier utilisant des liquides inflammables ;

Considérant qu'il y a lieu de réparer le panneau en alu gris sis au-dessus du rez-de-chaussée comme prévu sur les plans ;

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

- Prévoir la réouverture de la cour et sa végétalisation sur 50%
- Placer à l'arrière du bâtiment une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;
- Supprimer la cloison installée dans le séjour afin de faire une deuxième chambre
- Supprimer la cloison installée dans le séjour du 2e étage afin de créer un séjour plus adapté au nombre de chambres
- Créer une porte entre le commerce et ces locaux accessoires
- Proposer un modèle de porte à quatre divisions identiques avec éventuellement une porte coulissante pour la devanture commerciale
- Remplacer la fenêtre sise à côté de la porte d'entrée par une fenêtre en alu blanc sans division et intégrer les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée
- Réparer le panneau en alu gris sis au-dessus du rez-de-chaussée comme prévu sur les plans

- Fournir une proposition d'amélioration pour les emplacements vélos et l'illustrer sur plan
- Se conformer aux recommandations du vadémécum vélos pour l'aménagement de votre zone vélos

Article 2

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

- 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,...)
- Vérifier la nécessité d'obtention d'un permis d'environnement pour l'activité »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **29/11/2023** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en la régularisation du changement de destination d'un atelier en commerce (192m²) de la couverture totale de la cour, de l'extension des annexes centrales du bâtiment avant, de la création de lucarnes en toiture arrière ainsi que l'extension du logement existant au 2^e étage sur les combles ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)
- 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 (art.10 éclaircissement naturel) ;

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 21/12/2023 ;

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. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS 14B approuvé en date du 14/07/1951 ;

Considérant que le projet modifié prévoit toutes les améliorations demandées aux conditions de la commission de concertation du 27/06/2023 à l'exception de la cour qui reste recouverte en situation modifiée d'une toiture verte semi-intensive ;

Considérant que le PPAS prévoit une cour sur plans et non un espace couvert ; que le projet déroge au PPAS ; que la couverture de la cour déroge aussi aux article 4 et 13 du Titre I du RRU pour les mêmes motifs que repris dans le précédent avis ;

Considérant l'importance de garder des surfaces perméables en ville ; qu'il y a dès lors lieu de rouvrir la cour située entre le bâtiment avant et arrière et de végétaliser celle-ci sur 50% ;

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

- rouvrir la cour située entre le bâtiment avant et arrière et de végétaliser celle-ci sur 50% et prévoir la liaison entre le commerce et ses locaux accessoires à un autre endroit

Article 2

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

- 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,...)
- Vérifier la nécessité d'obtention d'un permis d'environnement pour l'activité »

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE