

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

12. Dossier PU-38673 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	DR. ZIANI - Madame Zineb Ziani
<u>LIEU</u>	RUE DU COMTE DE FLANDRE 46
<u>OBJET</u>	régulariser, suite au PV-257, des annexes en intérieur d'îlot, au rez-de-chaussée ainsi que le changement de destination d'une maison de commerce en équipement médical (401.5m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation – le long d'espace structurant – En liserés de noyau commercial - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - 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) - 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 l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) - 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 DR. ZIANI représenté par Madame Zineb Ziani pour régulariser, suite au PV-257, des annexes en intérieur d'îlot, au rez-de-chaussée ainsi que le changement de destination d'une maison de commerce en équipement médical (401.5m²), **Rue du Comte de Flandre 46** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 03/01/2024 ;

Vu l'avis CRMS daté du 12/1/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.257) daté du 25/01/2005 portant sur la construction d'annexes au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet vise à régulariser les annexes construites en infraction entre 2004 et 2005 ; qu'un PV avait été dressé en 2005 pour la création de ces annexes ; qu'elles dérogent à l'article 4 du Titre I du RRU ; qu'en effet, une première annexe accolée au bâtiment avant dépasse de plus de 6 mètres la référence la plus basse ; que l'annexe en fond de parcelle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cette même annexe a généré une rehausse de mitoyenneté au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que plus de 80% de la parcelle est construite en situation projetée contre moins de 60% en situation légale ; que moins de 50% de la zone de cour et jardin reste perméable, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que le projet préserve néanmoins de la pleine terre et prévoit la plantation d'un arbre et la création d'une citerne d'eau de pluie en compensation ;

Considérant que le projet se situe sur une artère à vocation commerciale et en liseré de noyau commercial ; que le développement de l'activité projetée en profondeur sur la parcelle, un équipement médical, y est favorable ;

Considérant que ce type d'installation profitera à tout le quartier ;

Considérant qu'en compensation de l'empreinte au sol du bâtiment, le projet prévoit également une toiture végétale sur toutes les annexes qu'en ceci, le projet tend à mieux répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que les éléments repris ci-dessus font que les dérogations au RRU paraissent plus acceptables ;

Considérant que l'activité projetée remplace du logement ; que la prescription 0.12 du PRAS autorise la création d'équipement à la place de la fonction logement moyennant enquête publique ;
Considérant que le projet répond au Titre IV du RRU (dédié aux personnes à mobilité réduite) ; que les aménagements proposés paraissent confortables en réponse aux activités projetées ;
Considérant également que tous les locaux bénéficient de la lumière du jour ; que le projet dispose d'un niveau du bâtiment à front de rue destinés aux employés (salle de repas et de repos, vestiaire, salle de douche) ;
Considérant que la façade avant, aux étages, respecte la situation d'origine, ce qui est positif ;
Considérant que la situation projetée respecte le RCUZ ;
Considérant que la porte d'entrée de l'équipement n'est pas assez intégrée ; qu'il y a dès lors lieu de réaliser un panneautage en bois de même hauteur que le soubassement (+/-65cm) au bas de la porte ;
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 03/01/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réaliser un panneautage bois aligné au soubassement (h=+/-65cm) pour la porte d'entrée de l'équipement médical

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, stationnement)

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre I, art. 13 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

