

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :**

| | |
|--------------------|--|
| LIEU : | Avenue Docteur Dejase 7-9 |
| OBJET : | régulariser l'extension du commerce existant sur l'ensemble du rez-de-chaussée en annexant le bureau (40m ²) situé en partie avant et en réalisant une annexe arrière couvrant l'ensemble de la parcelle |
| SITUATION : | AU PRAS : en zone d'habitation |
| | AUTRE : - |
| ENQUETE : | du 22/01/2020 au 05/02/2020 |
| REACTIONS : | 0 |

La Commission entend :

L'architecte
Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à régulariser l'extension du commerce existant sur l'ensemble du rez-de-chaussée en annexant le bureau (40m²) situé en partie avant et en réalisant une annexe arrière couvrant l'ensemble de la parcelle en dérogation au Titre I, article 4 et 6 du RRU;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 10/11/2015 visant à " dans un immeuble mixte (activité productive et logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée en aménageant un commerce d'alimentation et un bureau et modifier l'aspect architectural de la façade avant (accès au commerce) " ;
- 3) Vu les conditions liées à ce permis d'urbanisme :
 - proposer un dispositif afin de ne pas permettre aux clients d'accéder dans la zone extérieure à l'arrière du bâtiment et aménager cette zone avec au moins 50% de pleine terre ;
 - ne pas utiliser la zone de cour et jardin comme stock/dépôt de marchandises ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 20/9/2017 visant à « dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 8 logements), remplacer les menuiseries aux étages en façade avant » ;
- 5) Vu le procès-verbal d'infraction dressé en date du 2 octobre 2018 ;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble;
- 8) Considérant que l'affectation proposée pour l'ensemble du rez-de-chaussée s'étend sur une superficie de 336m² ;
- 9) Vu la prescription particulière 2.3 du PRAS pour la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien autorisant, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, que les rez-de-chaussée des immeubles soient affectés aux commerces ;
- 10) Considérant que leurs superficies plancher sont toutefois limitées par projet et par immeuble, à 150 m², que cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
 - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
 - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
 - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- 11) Considérant que la présente demande prévoit une superficie de 336m², ce qui est au-delà des superficies autorisables et que dès lors que la nouvelle affectation n'est pas conforme aux prescriptions de la zone d'habitation où se situe l'immeuble ;
- 12) Vu l'art 28 du COBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
- 13) Considérant de plus que la zone de cour et jardin est entièrement bâtie en vue d'étendre le commerce, qu'aucune zone perméable n'est préservée et que malgré la mise en place d'une toiture verte telle que prescrite par l'article 9 du Titre I du RCU, cette construction nuit fortement aux qualités paysagères de cet intérieur d'ilot ;

- 14) Considérant que construire en intérieur d'îlot va également à l'encontre des directions prévues dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) qui préconise d'embellir, d'aérer et de verduriser ces zones en intérieur d'îlot;
- 15) Considérant que la chambre froide pourrait nécessiter l'obtention d'un permis d'environnement (rubrique 132 de l'ordonnance organique des permis d'environnement) et qu'il y a lieu le cas échéant d'introduire une telle demande;
- 16) Considérant que la demande est lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme;
- 17) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois de la notification de la décision finale;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*