

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38795

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

### 4. Dossier PU-38795 - nb

DEMANDEUR

**Monsieur Khalid Benkhy Aharrar**

LIEU

**RUE JEAN-BAPTISTE DECOCK 61**

OBJET

la régularisation du changement de destination au RDC d'un garage en commerce, l'extension en toiture par la création d'un appartement duplex sous-comble, le réaménagement intérieur de tous les étages et la modification de la façade sur rue, d'un immeuble de rapport en R+2 zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ZONE AU PRAS

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)  
- 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 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 Monsieur Khalid Benkhy Aharrar pour la régularisation du changement de destination au RDC d'un garage en commerce, l'extension en toiture par la création d'un appartement duplex sous-comble, le réaménagement intérieur de tous les étages et la modification de la façade sur rue, d'un immeuble de rapport en R+2, sis **rue Jean-Baptiste Decock 61**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- 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)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge en outre au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne:

-l'art.16 (local poubelle)

-l'art.17 (local vélo)

-l'art.18 (local rangement du matériel de nettoyage)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **19/11/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/10/2024 ;

Vu le permis PU-14964 délivré le 06/05/1927 pour la construction d'une maison ;

Vu le permis PU-33783 délivré le 31/03/2006 concernant l'extension d'une maison de rapport, et partiellement réalisé ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se présente, d'après le PU-14964 , sous la forme d'une maison unifamiliale en R+1 de 183m2 hors-sol ; qu'un second permis PU-33783 a été délivré et partiellement réalisé et concerne le passage d'une maison unifamiliale en R+1 à un immeuble de rapport à 3 logements en R+2+T ; que seul le niveau R+2 a été réalisé, et que le bien reprend dès lors 1 garage au niveau du RDC, 1 appartement au niveau R+1, 1 appartement au niveau R+2, ainsi que les caves au sous-sol ;

Considérant que le demandeur vise la régularisation du changement de destination au RDC du garage en commerce, l'extension en toiture par la création d'un appartement duplex sous 2 niveaux comble, le réaménagement intérieur de tous les étages et la modification de la façade sur rue ; que le nombre de logements dans l'immeuble passe ainsi de 2 à 3 unités ; que la superficie de plancher projetée de tous les niveaux est de 385m2 hors-sol ;

Considérant que la demande de régularisation du commerce au RDC entraîne une réduction des surfaces de logement ; que selon la prescription générale 0.12. du PRAS, la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone mixte qu'à l'une des conditions suivantes : *'permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet'* ; que les plans du PU-14954 indiquent au RDC un espace à usage commercial de dépôt de fruit et légumes ; que la proposition d'un commerce au RDC est dès lors acceptable ; qu'en outre l'implantation de cette activité économique en zone mixte est positive et permet d'ouvrir le RDC à l'espace public ;

Considérant en termes de volumétrie que la demande vise en premier lieu l'extension en toiture de 2 niveaux sous-combles ; que le volume de la nouvelle toiture projetée déroge à l'art.6 du Titre I du RRU en ce que son profil dépasse celui de l'immeuble voisin de gauche le plus haut sis rue Jean-Baptiste Decock 63 ; que l'immeuble voisin de droite n°59 est cependant anormalement bas et que le voisin de droite n°57 peut dès lors être considéré comme la référence de hauteur adéquate ; que la toiture projetée est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant dans un second temps que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur puisqu'il dépasse le voisin le plus profond de 15cm environ ; que la construction dépasse également la limite du mur mitoyen arrière de gauche de 15cm environ ; que ces dépassements sont autorisés car ils sont liés à l'isolation par l'extérieur du bâtiment ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la demande prévoit une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins 50% de la surface de la cour ; que la parcelle est relativement dense et qu'il convient de végétaliser la cour sur l'entièreté de sa superficie ;

Considérant que le projet envisage le réaménagement intérieur du bâtiment ; qu'il vise la régularisation du commerce du RDC et propose un local vélo adjacent pour les logements ; que le local poubelle est placé au sous-sol, ce qui est peu fonctionnel, et que l'immeuble est dépourvu de local rangement ; que cela déroge aux art.16 et 18 du Titre II du RRU ; qu'il convient dès lors de diminuer légèrement la surface du commerce afin d'agrandir le local vélo ou de proposer, dans la mesure du possible, un local poubelles plus facilement accessible ; qu'il est toutefois recommandé de préserver l'aspect traversant du commerce et son ouverture sur la cour arrière ;

Considérant que la demande vise en second lieu le réaménagement des niveaux R+1 et R+2 ; que l'appartement à 1 chambre du R+1 (situation du PU-33783) est transformé en appartement à 2 chambres ; que le logement 2 chambres du R+2 est modifié pour accueillir une salle de bain plus large ; que ces transformations répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; qu'elle réduisent néanmoins la surface du séjour, désormais modeste pour des logements 2 chambres ; que la commission de concertation encourage dès lors de réduire la surface des chambres au minimum réglementaire ainsi que la surface de la salle de bain du R+2 afin d'agrandir la surface des séjours, afin de retrouver une configuration similaire au PU-33783 ;

Considérant dans un troisième temps qu'un logement en duplex à 3 chambres est proposé dans l'extension projetée, soit au niveau des 2 étages sous-combles ; que la proposition d'un grand logement 3 chambres est positive en soi car le territoire de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de proposer des grands logements suffisamment grands pouvant les accueillir ; que cependant le logement ici proposé ne présente pas une habitabilité satisfaisante ; qu'il est situé entièrement sous combles et que la pièce de vie séjour-salle à manger- cuisine est étriquée avec une surface est inférieure au 28m<sup>2</sup> réglementaire ; que cela déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'il convient dès lors de revenir à une configuration similaire au PU-33783 en proposant un logement à maximum 2 chambres et en aménageant des pièces de vie communes confortables, dont la surface est proportionnelle au nombre de chambres proposées ; qu'il convient de veiller de manière générale à proposer un aménagement qualitatif et conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue et la régularisation des baies/châssis du niveau R+2 ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que l'ensemble des châssis et portes d'entrée en bois existants sont conservés et peints en brun

foncé ; que cette couleur est acceptable car elle s'accorde harmonieusement à la brique rouge de la façade ; que les châssis existants paraissent fort vétustes et qu'il convient de les restaurer (ou de les remplacer si nécessaire) ; que les baies du niveau R+2 sont moins hautes et plus étroites qu'en situation légale et que cela ne dessert pas l'esthétique de la façade ; que sur les photos fournies par le demandeur les châssis du niveau R+2 paraissent plus larges qu'en plan ; qu'il convient de fournir des plans corrects et de proposer au niveau R+2 des baies plus grandes, de taille identique à celles de la situation légale (PU-33783) ; que les portes en bois semi-vitrées du RDC sont également conservées ; que celles-ci ont cependant un aspect vétuste et ne paraissent pas appropriées pour une activité commerce ; qu'il convient dès lors de proposer une devanture + une porte plus esthétiques qui s'accordent avec l'activité commerce du RDC et qui tiennent compte des matériaux et de la composition d'ensemble de la façade sur rue ;

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 17/10/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- diminuer légèrement la surface du commerce afin d'agrandir le local vélo et proposer, dans la mesure du possible, un local poubelles plus facilement accessible, au RDC ; qu'il est toutefois recommandé de préserver l'aspect traversant du commerce et son ouverture sur la cour arrière ;
- pour le logement duplex situé sous combles : proposer un maximum de 2 chambres et veiller à aménager des pièces de vie communes confortables et conformes aux prescriptions du RRU (la surface du séjour doit être proportionnelle au nombre de chambres proposées) ;
- proposer au niveau R+2 des baies plus grandes, de taille identique à celles de la situation légale (PU-33783)
- remplacer les portes de garage du RDC par une devanture + une porte plus esthétiques qui s'accordent avec l'activité commerce du RDC et qui tiennent compte des matériaux et de la composition d'ensemble de la façade sur rue ;
- veiller de manière générale à proposer un aménagement qualitatif et conforme aux prescriptions du RRU ;
- végétaliser la cour sur l'entièreté de sa superficie ;

#### **Article 2**

- restaurer ou remplacer les châssis existants (s'ils sont trop vétustes) par des châssis identiques, en bois, munis de profilés durables et qualitatifs ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU en cas de modification du compartimentage des espaces ;

*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*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



