

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38467

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

4. Dossier PU-38467 - nb

DEMANDEUR

ACP A L'Ouest Madame Elisabeth Baldé

LIEU

RUE DES ETANGS NOIRS 136

OBJET

la transformation d'un immeuble de rapport mitoyen en R+2+T zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

du 28/02/2023 au 14/03/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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)
- 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 ACP A L'Ouest représentée par Madame Elisabeth Baldé pour la transformation d'un immeuble de rapport mitoyen en R+2+T, **Rue des Etangs Noirs 136**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/02/2023 au 14/03/2023** 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques

urbanistiques des constructions)

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)

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 **14/03/2023** ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et qu'il est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ;

Considérant que la présente demande porte sur la transformation d'un immeuble de rapport ;

Considérant que la situation légale du bien reprend un immeuble de rapport en R+2+T (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture) composé de 3 logements ; que le rez-de-chaussée, le R+1 et le R+2 comportent chacun 1 logement à 1 chambre ; que le sous-sol est dédié aux caves et que le grenier est non habitable ; que l'ensemble représente une superficie hors-sol de 276,6 m² ;

Considérant que le projet envisage la réorganisation du bien en 2 entités de logements, soit un duplex à 4 chambres situé aux niveaux RDC/ R+1 et un second duplex à 2 chambres situé aux niveaux R+2/combles ; que l'ensemble représente une superficie hors-sol de 265,3 m² ; que ce passage de 3 à 2 logements et l'extension des surfaces habitables au niveau des combles permet de proposer des logements de plus grande taille ; que le territoire communal de Molenbeek-Saint-Jean comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que le projet visé répond dès lors aux besoins de la population molenbeekoise ; qu'en outre, le grand logement est situé au rez-de-chaussée en lien avec le jardin, ce qui est positif ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la cour couverte, actuellement en infraction, et l'ajout d'un volume vitré qui s'aligne avec le bâtiment de gauche ; qu'il prévoit également de modifier la toiture de l'annexe de droite correspondant à la future cuisine, en proposant une nouvelle toiture moins pentue accueillant des panneaux solaires ; qu'il envisage au niveau R+2 la démolition du volume en infraction côté cour ; que l'ensemble de ces modifications ne portent pas préjudice aux constructions voisines et améliorent les conditions d'habitabilité des appartements (espace, lumière), ce qui est positif ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle toiture mieux isolée ; que la hauteur de faitage de la nouvelle toiture s'aligne à celle du mitoyen de droite le plus bas ; que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise, au niveau des combles, la création de 2 lucarnes en façade avant et d'une seconde lucarne en façade arrière ; que la surface disponible sous toiture est difficilement exploitable sans augmentation de volume et que la création des lucarnes rend cet espace habitable ;

que la transformation des combles en espace habitable permet d'améliorer considérablement les conditions d'habitabilité du logement situé au R+2 en le transformant en un duplex dont les pièces de vie sont plus spacieuses, mieux orientées et plus lumineuses ; que la présence des 2 lucarnes participe dès lors au bon aménagement des lieux ; que les lucarnes situées côté rue sont placées dans l'alignement de la façade avant et peuvent s'apparenter à un rehaussement de celle-ci (dérogation à l'art.5 du titre I du RRU) ; qu'elles sont cependant de hauteur modeste et que la présence de la corniche rend leur présence discrète depuis la rue ; que la proposition des deux lucarnes en façade avant et arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise la création d'une terrasse au niveau des combles ; que cette proposition ne respecte pas la prescription 0.6 du PRAS car une partie de la terrasse et du garde-corps s'étendent jusqu'à la limite du bâtiment et que cela risque d'engendrer du bruit et des vues qui portent atteinte au calme et à l'intimité de l'intérieur d'îlot ; que d'autre part le garde-corps dépasse le profil du voisin le plus bas et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ; qu'il convient dès lors de revoir la position du garde-corps de manière à minimiser l'impact de la présence de la terrasse en intérieur d'îlot, en le plaçant à une distance de 2,06 m de la façade ;

Considérant qu'un cabanon est proposé en fond de jardin ; que sa surface est de 8m² et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet envisage d'abaisser le mur mitoyen de droite du jardin à une hauteur de 2,07m ; que cette proposition est acceptable à condition d'avoir l'accord des voisins ;

Considérant que le plan des appartements est globalement qualitatif ; que toutefois le séjour du duplex situé au RDC/R+1 paraît difficilement aménageable et assez étriqué pour un appartement à 4 chambres ; que ce nouvel aménagement est toutefois acceptable car il répond aux besoins actuels de la famille occupant le logement du RDC ; qu'il convient néanmoins à terme de supprimer la chambre du RDC et d'annexer cette surface à l'espace séjour/salle à manger afin de retrouver un équilibre entre les espaces de vie communs et les espaces privés (chambres) ; que d'autre part, l'escalier situé dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, entre le séjour et la chambre, est très invasif ; que la pièce centrale devient un simple lieu de passage et qu'il convient de diminuer la largeur de l'escalier afin que revenir à une pièce aux proportions plus harmonieuses ;

Considérant que deux lucarnes sont proposées sur le versant avant de la construction ; que leurs dimensions sont équilibrées par rapport à la composition d'ensemble de la façade ; que le revêtement proposé est du zinc prépatiné anthracite ; que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que cela requiert de porter une attention particulière à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ; que le zinc ne s'accorde pas de façon harmonieuse avec le reste des matériaux et tons de la façade avant ; qu'il convient dès lors de proposer un revêtement en bois pour les lucarnes sur rue ; que le projet prévoit également une fenêtre de toit en façade avant et une fenêtre de toit en façade arrière ; que la fenêtre de toit sur le versant avant de la toiture n'est pas visible depuis la rue ; que les 2 fenêtres de toit proposées sont dès lors acceptables ;

Considérant que les châssis actuels sont en PVC blanc et que la demande propose des châssis en bois ton naturel ; que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique et que la proposition de revenir à des châssis bois est dès lors positive ; qu'il convient de bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ; que les châssis projetés épousent les baies cintrées lorsqu'elles sont présentes, ce qui est positif ; que toutefois les divisions de certains châssis de la façade sur rue sont peu harmonieuses ; que la hauteur de l'imposte des châssis aux niveaux R+1 et R+2 a une proportion à

peu près égale au 1/3 des battants ; que cette proportion est trop importante et qu'il convient de revenir à un rapport d' ¼ imposte et ¾ ouvrants afin de retrouver des proportions plus harmonieuses ; que la largeur des ouvrants des fenêtres du RDC est plus large que celle des étages supérieurs et qu'il convient de diviser la fenêtre du RDC en 3 parties (+ imposte) afin de retrouver une largeur d'ouvrants proche de celle des étages ; qu'en situation existante les porte-fenêtre situées au R+1 ont une partie opaque en partie basse et qu'il convient de proposer pour les nouveaux châssis une partie basse opaque de même dimension ;

Considérant que le projet propose d'enlever l'habillage en PVC de la corniche en bois et de la restaurer, ce qui est positif ;

Considérant qu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur, que celle-ci n'est pas reprise sur plan et que ce genre d'installation technique est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

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 **14/03/2023** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- revoir la position du garde-corps de la terrasse en le plaçant à une distance de 2,06 m de la façade ;
- diminuer la largeur de l'escalier situé dans la pièce centrale du RDC ;
- rétrécir la hauteur de l'imposte des châssis aux niveaux R+1 et R+2 afin de retrouver un rapport ¼ imposte ¾ ouvrants ;
- diviser la fenêtre du RDC en 3 parties (+ imposte) ;
- pour les porte-fenêtres situées au R+1, proposer une partie basse opaque dito l'existant ;
- proposer un revêtement en bois pour les lucarnes côté rue ;
- transmettre un document signé par le voisin attestant de son accord pour l'abaissement à 2,07m du mur mitoyen ;

Article 2

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

- veiller à bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à la rénovation soignée de la corniche ;
- pour le revêtement en bois des lucarnes sur rue veiller à choisir un revêtement en bois de qualité et en accord avec le ton des châssis bois de la façade avant ;
- placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ou placer un dispositif absorbant anti-bruit autour de la pompe à chaleur avant tout usage de celle-ci ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :
Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant
Titre I, art. 6 – hauteur de la toiture
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

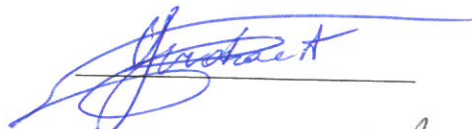
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

