

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38868

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

3. Dossier PU-38868 - nb

DEMANDEUR

Madame Sherazade El Gharbaoui

LIEU

AVENUE DE LA LIBERTÉ 92

OBJET

régulariser la division de l'immeuble par la création d'un équipement médical (65m²) au rez-de-chaussée, régulariser une toiture vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée, régulariser la modification des châssis à l'avant

ZONE AU PRAS

espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/01/2025 au 21/01/2025 – 0 courrier

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)
- 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 Madame Sherazade El Gharbaoui pour la régularisation de la division de l'immeuble par la création d'un équipement médical (65m²) au rez-de-chaussée, ainsi que régularisation de la toiture vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée et de la modification des châssis à l'avant, **avenue de la Liberté 92** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2025 au 21/01/2025** pour les motifs suivants :

- 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) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne (citer les articles, les titres ainsi que l'intitulé de l'article) :

- art.16 du Titre II du RRU (local poubelle)
- art.17 du Titre II du RRU (local vélo)
- art.4 du Titre IV du RRU (accessibilité par les PMR)

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 **06/01/2025** ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20032 délivré le 17/07/1936 pour la construction d'une maison ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de rapport en R+2+T ; qu'il se compose de caves communes au sous-sol, d'un logement duplex situé au rez-de-chaussée et au R+1, et d'un second logement au R+2 ; que le grenier est non habitable ; que l'ensemble représente une superficie habitable hors-sol de 364m² ; que le demandeur Madame Sherazade El Gharbaoui est propriétaire du bien depuis le 02/05/2017 ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la division de l'immeuble par la création d'un équipement médical (65m²) au rez-de-chaussée, ainsi que régularisation de la toiture vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée et de la modification des châssis à l'avant ;

Considérant que la première partie de la demande vise le changement de la destination du logement du rez-de-chaussée vers un équipement (cabinet médical) ; que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la modification partielle de l'utilisation d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant des mesures particulières de publicité ; que la présence d'un cabinet médical au RDC en zone habitation est positive en soi car elle n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone et qu'elle ouvre le RDC à l'espace public ; que l'aménagement intérieur projeté de l'équipement est cependant peu efficace et peu fonctionnel : qu'il n'est pas conforme au titre IV du RRU (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) car une marche sépare l'entrée de la rue ; qu'en outre la pièce de consultation du cabinet médical est située en hauteur par rapport à l'espace d'accueil / hall ; que le demandeur propose d'aménager une plate-forme amovible pour permettre l'accès aux PMR mais que cela s'accompagne de la démolition partielle d'un escalier intérieur présentant un intérêt architectural, ce qui est regrettable ; que la distribution des espaces du RDC paraît peu efficace car beaucoup de m² sont dédiés aux couloirs/hall/espaces d'accueil et que la surface restante dédiée au cabinet est comparativement modeste ;

Considérant en outre que la proposition d'un équipement supprime la destination logement du RDC qui ne bénéficie plus d'un accès direct au jardin ; que cela est regrettable car les espaces extérieurs

participent directement à la qualité des logements et que la commune de Molenbeek encourage de maintenir et créer autant que possible des grands logements en lien avec les jardins ;
Considérant dès lors, au vu des éléments décrits ci-dessus, que la commission de concertation s'interroge sur la pertinence d'un programme équipement au RDC : que celui-ci paraît peu compatible avec la géométrie du lieu car il n'est rendu que partiellement conforme aux normes PMR et ce au prix d'une distribution peu efficace des espaces et d'une perte d'éléments architecturaux intéressants ; que le changement de destination du logement du rez-de-chaussée vers un équipement n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.4 du Titre IV du RRU n'est pas accordée ;

Considérant que le règlement de minime importance précise en son chapitre 13, art.12 que la modification d'une partie d'un logement peut être réalisée en vue de permettre l'activité d'une profession libérale (y compris les professions médicales) et que cela est possible à condition que la superficie soit inférieure ou égale à 75m² ou limitée à 45% de la superficie totale du logement ; qu'il serait dès lors envisageable de proposer une activité libérale au sein du duplex du RDC/R+1, en veillant à minimiser les pertes d'espace et en préservant autant que possible les éléments architecturaux intéressants (escaliers courbes à maintenir) ;

Considérant que le projet propose aux étages 2 unités de logements à deux chambres (1 par étage, aux R+1 et R+2) ; que le dernier étage est maintenu en grenier comme en situation légale ; que l'absence de grands logements (3 chambres et plus) dans l'immeuble est regrettable car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; qu'il conviendrait dès lors de proposer au moins un grand logement dans l'immeuble en maintenant, comme souligné précédemment, le duplex du RDC ; que la commission de concertation encourage également à transformer le grenier actuellement non aménagé en espace habitable afin de créer un grand duplex aux niveaux R+2/combles ;

Considérant ensuite que la demande vise la régularisation de la toiture vitrée de la terrasse du RDC ; que cette couverture de la terrasse est conforme au Titre I RRU en termes de profondeur ; qu'elle paraît cependant peu justifiée dans le cas d'un équipement ou d'une activité libérale, qui profitent peu de l'espace extérieur arrière ; qu'elle est en outre très profonde et susceptible de diminuer la luminosité au sein du RDC ; que la couverture de la terrasse est dès lors jugée peu qualitative ;

Considérant que la demande vise également la fermeture de la terrasse arrière du R+2 ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU car cela diminue les qualités d'habitabilité de la chambre 2 qui ne bénéficie plus d'éclairage et de ventilation directs ; que la couverture de la terrasse arrière située au niveau R+2 n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU n'est pas accordée ;

Considérant qu'un arbre a été abattu en 2014 dans le jardin ; que cette suppression ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'ilot ; qu'afin de veiller à la diversité écologique et de maintenir un caractère verdoyant dans la zone, il est toujours demandé de prévoir la replantation d'un arbre à haute tige lorsqu'il a été supprimé ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que la demande vise la régularisation des modifications intérieures apportées au bâtiment ; que le bâtiment n'est pas pourvu de locaux

poubelles ; que le local vélo/poussettes a été placé au sous-sol et que cela ne permet pas son utilisation régulière et aisée ; que cela constitue des dérogations aux art.16 et 17 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit certes d'un bâtiment existant et que les dérogations peuvent être accordées/justifiées lorsqu'elles participent à un meilleur aménagement des lieux mais que dans le cas présent le RDC est peu fonctionnel et que les dérogations aux art.16 et 17 du Titre II du RRU paraissent peu justifiées ; qu'elles ne sont dès lors pas accordées ;

Considérant que les aménagements des logements sont globalement fonctionnels ; que la proposition ne peut cependant être acceptée telle quelle en raison de l'absence de grands logements dans l'immeuble ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation de modifications apportées à la façade sur rue ; que la porte de garage et la porte du RDC, ainsi que l'ensemble des châssis ont été modifiées et ne reprennent pas les divisions d'origine ; que ces modifications de divisions sont mineures et ne dénaturent pas l'architecture d'origine et qu'elles sont dès lors acceptables ; qu'il serait néanmoins préférable de proposer des châssis au RDC plus sobres, sans bande horizontale ; que la corniche et le bow-window méritent d'être rénovés et la pierre bleue décapée ;

Considérant que les châssis en aluminium paraissent de qualité moyenne et qu'il serait préférable de les remplacer par des châssis en aluminium gris durables et de plus grande qualité lors du prochain remplacement ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE