

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38924

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

4. Dossier PU-38924 - nb

DEMANDEUR

**Office du Logement Solidaire S.P.R.L. Monsieur Côme Marbaque
RUE DE MENIN 18-18A-20-22**

LIEU

OBJET

La régularisation de la modification du PU-37402 : modification et isolation des façades intérieures, hauteur de mitoyenneté partiellement non-conforme, modification de l'aménagement de la zone de cour et jardin, modification de l'aménagement intérieur, modification de la façade avant (simplification des châssis, pose de boîtes-aux lettres)

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones mixtes, bien inscrit à l'inventaire.

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Office du Logement Solidaire S.P.R.L. représentée par Monsieur Côme Marbaque pour la régularisation des modifications du PU-37402 : modification et isolation des façades intérieures, hauteur de mitoyenneté partiellement non-conforme, modification de l'aménagement de la zone de cour et jardin, modification de l'aménagement intérieur, modification de la façade avant (simplification des châssis, pose de boîtes-aux lettres), **sis rue de Menin 22-22-18-18A ;**

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du 28/01/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II et plus précisément :

- l'art.10 (éclairage naturel)

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 **10/01/2025** ;

Vu le permis **PU-37402** délivré le 30/03/2020 pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.950.18, de la restructuration d'une activité productive en 5 logements et un bureau de 40m² dans le bâtiment avant et 3 logements dans le bâtiment arrière ainsi que la démolition de l'atelier en partie centrale et le remplacement des châssis ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.950.18) daté du 26/01/2018 portant sur le changement de destination de l'activité productive en logement (23 unités de logement) ;

Vu le permis PU-8117, délivré en date du 31/05/1907, pour la construction de 2 maisons avec dépendances ;

Vu le permis PU-13160, délivré en date du 07/08/1923, pour établir une toiture et galerie vitrée au-dessus d'une partie de la cour (passerelle au n°20 entre bât. avant et bât. arrière) ;

Vu le permis PU-13281, délivré en date du 6/11/1923, pour modifications intérieures (aux n° 20-22 – dont suppression de l'escalier jusqu'au 2^e entresol) ;

Vu le permis PU-21867, délivré en date du 12/09/1941, pour la transformation de la façade principale et l'aménagement de bureaux au rez-de-chaussée du n°22 (l'entresol et le bel étage sont supprimés pour devenir des étages classiques) ;

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

Considérant que la situation légale du bien reprend un bâtiment avant en R+3+T comportant 5 unités de logements, et un bureau d'environ 35m², et en fond de cour un bâtiment annexe en R+2+T accueillant 3 logements ; que le bâtiment accueillait anciennement une activité productive sur l'ensemble du RDC ;

Considérant que la présente demande consiste à régulariser les modifications apportées au PU-37402 : modification et isolation des façades intérieures, hauteur de mitoyenneté partiellement non-conforme, modification de l'aménagement de la zone de cour et jardin, modification de l'aménagement intérieur, modification de la façade avant (simplification des châssis, pose de boîtes-aux lettres) ;

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications de façades ; que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et en ZICHEE ; qu'en ces zones 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 les travaux de façade sur rue ont été réalisés avec un soin, en particulier pour les graffites ; que plusieurs éléments de façade ne sont cependant pas conformes au PU-37402 et manquent de richesses dans les détails : que la porte donnant sur le local poubelle a été modifiée et perd beaucoup de sa richesse architecturale ; que des boîtes aux lettres peu esthétiques ont été apposées sur la porte du local poubelle ; que l'imposte de la porte principale est à présent rectangulaire et sans bords arrondis, que sa hauteur est plus importante qu'en situation légale et que cela déséquilibre la composition de la façade ; que le dessin de cette porte est peu travaillé ; que les impostes des châssis montrent des divisions verticales mais que ces divisions n'apparaissent pas sur les photos ; que les châssis ne sont pas symétriques ; que les portes de part et d'autres de la porte centrale ainsi que les fenêtres en cercles qui les surplombent ne suivent pas le dessin d'origine ;

Considérant qu'il convient dès lors de retrouver **tous les détails et toute la richesse architecturale d'origine** en façade avant, suivant le PU-37402 ; qu'une exception peut être faite pour 2 éléments de façade : la porte centrale et la porte de gauche (donnant sur le local poubelle) ; que le haut de l'imposte de la porte centrale est traité sans arrondis mais que cette différence avec la situation légale est peu perceptible et par conséquent acceptable ; qu'il convient néanmoins de proposer pour cette porte un dessin de moulures des battants en bois bien travaillé et des proportions porte/imposte plus équilibrées, suivant le dessin de façade du PU-37402 ; qu'il convient pour la porte du local poubelle de retirer les boîtes aux lettres de et d'intégrer de nouvelles boîtes aux lettres à la porte centrale, de façon discrète et harmonieuse (une simple fente dans la porte serait souhaitable) ; que la porte du local poubelle peut être plus sobre qu'en situation légale, soit en porte en bois de ton identique à la porte centrale, mais qu'il convient d'apporter un soin particulier aux détails (châssis qualitatif, moulures des panneaux bois, etc.) ;

Considérant que les baies et les châssis de la façade arrière du bâtiment sur rue ne sont pas cintrés comme en situation légale ; que le demandeur explique dans sa note explicative que cette solution a été retenue pour limiter les complications liées à la géométrie cintrée des baies ; que de grands efforts et moyens ont été déployés en façade avant pour préserver la richesse patrimonial du bâtiment et que la simplification de certaines baies en façade arrière, non visible depuis l'espace public, paraît acceptable ;

Considérant que la demande vise ensuite la régularisation des modifications des façades avant et arrière du bâtiment annexe ; que la façade avant de l'annexe est nettement moins vitrée et que la surface nette éclairante de certaines pièces ne répond pas aux prescriptions de l'art.10 du Titre II du RRU ; que dans l'annexe, les séjours ont une SNE bien en deçà des dimensions règlementaires, ce qui est regrettable ; que les balcons de l'annexe ne sont pas suspendus comme en situation légale ; que le demandeur explique dans sa note explicative que la démolition du bâtiment central a entraîné des contraintes structurelles et techniques majeures, nécessitant des modifications importantes par rapport au permis PU-37402 ; qu'une reconstruction partielle de la façade a été nécessaire et que les baies ont été repensées afin de respecter la logique structurelle de la façade et de garantir sa stabilité ; qu'au regard de ces lourdes contraintes et ces imprévus de chantier, les modifications réalisées sur les façades de l'annexe paraissent justifiées et qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la demande vise ensuite la régularisation des modifications intérieures apportées aux 2 bâtiments ; que 5 caves, au lieu des 2 caves initiales, ont été aménagées au niveau du RDC avant afin de compenser l'absence de caves dans l'annexe ; qu'en conséquence de ce changement le local

Considérant que la première partie de la demande concerne l'isolation de la façade avant et arrière du bâtiment annexe ainsi que l'isolation de la façade arrière du bâtiment avant ; que ce dernier point constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU ; que l'intervention a pour but de rendre les 2 immeubles plus performants d'un point de vue énergétique et qu'elle améliore en conséquence le confort de ses occupants ; que le placement de l'isolation par l'intérieur est en outre généralement déconseillé pour éviter les problèmes liés à ce type de pose (humidité, moisissures), en particulier pour les façades arrière d'immeubles qui sont généralement de moindre valeur architecturale que les façades sur rue ; que la proposition est dès lors jugée acceptable et que la dérogation l'art.4 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la régularisation des modifications effectuées en intérieur d'îlot ; que deux poutrelles métalliques de grande section situées à une hauteur R+1 surplombent l'ensemble de la cour arrière ; que ces poutrelles sont existantes et traversaient anciennement le volume de l'activité productive (atelier) du RDC ; que ces poutres ne sont pas maintenues dans le PU-37402 mais qu'elle ont finalement été conservées car, selon la note explicative, elles permettent d'offrir plus de stabilité aux 2 bâtiments avant et arrière dont la structure a été fragilisée par la démolition du volume central ; que l'intervention ne tend pas à respecter la prescription générale 0.6. du PRAS car elle densifie l'intérieur d'îlot mais qu'elle est jugée peu impactante et qu'elle nourrit la mémoire du lieu en rappelant l'activité productive ancienne ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que la surface végétalisée de la cour a été légèrement réduite et que le sol de la cour est en pavés de type klinkers au lieu du sol en stabilisé proposé en situation légale (PU-37402) ; que cela modifie la perméabilité de l'intérieur d'îlot et déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; qu'il convient dès lors d'augmenter la surface végétalisée de la cour, laissant un passage minimum pour accéder au bâtiment arrière ;

Considérant que l'escalier menant au sous-sol dans le bâtiment annexe se fait depuis la cour et non depuis le hall intérieur d'îlot le permis PU-37402 ; que le sous-sol de l'annexe n'accueille plus de locaux communs ; que le demandeur justifie ces modifications en précisant dans sa note explicative que la trame du sous-sol et ses fondations massives rendent impossible l'installation d'un escalier ; qu'en outre le sous-sol est trop insalubre pour accueillir des locaux communs à usage régulier ; que l'escalier extérieur a néanmoins été maintenu pour assurer un accès de maintenance au réseau d'égout ; que cette partie de la demande paraît justifiée et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la troisième partie de la demande concerne la régularisation de la modification des murs mitoyens ; qu'une petite partie du mur mitoyen partagé avec le numéro 24 n'a pas été rabaissée, et ce afin de préserver le conduit de cheminée du voisin, ce qui est acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen partagé avec la construction sis n°16 rue Menin n'a pas été rabaissé mais que cela diminue l'ensoleillement au sein de la parcelle voisine de gauche ; que le balcon du R+1 situé sur la partie gauche de la façade avant de l'annexe est situé à moins de 1,90 de la limite mitoyenne et que l'abaissement du mur à cet endroit va créer des vues directes sur le voisin de gauche au n°16 rue Menin ; que cela ne respecte pas le Code civil qui dispose en son article 3.132 §1er que le propriétaire d'une construction peut réaliser des terrasses pour autant qu'elles soient placées à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles ; qu'il convient dès lors de rabaïsser le mur mitoyen de gauche conformément au PU-37402 afin d'obtenir une hauteur de mur d'environ 1m10 tout en préservant une partie de mur plus haute au niveau du balcon de gauche du R+1 permettant de bloquer les vues directes sur la parcelle voisine ;

vélo/poussette intérieur a été supprimé au RDC ; que 25 emplacements vélo dont 16 couverts sont déjà proposés dans la cour ; qu'il est regrettable que le projet ne puisse pas offrir un local vélo/chambre mais que la proposition répond tout de même aux exigences stipulées dans le RRU (2 emplacements vélos par logement) ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;
Considérant que l'aménagement intérieur des logements est identique à celui de la situation légale, à quelques différences près : qu'au niveau R+2 du bâtiment annexe, la buanderie et les WC ont été déplacés et que le bureau a été transformé en chambre ; qu'à ce niveau l'escalier de droite a une volée qui dépasse la porte d'entrée au logement ; que l'architecte explique en commission de concertation que cette proposition permet de conserver l'escalier existant qui est de qualité ; que la proposition paraît dès lors acceptable mais qu'il est tout de même préférable d'agrandir l'avant dernière marche de l'escalier afin de l'aligner avec le palier, et de déplacer par conséquent la dernière marche ;

Considérant que certaines surfaces et surface nette éclairantes ne sont pas correctement indiquées sur les plans (les surfaces ne correspondent pas aux nouvelles dimensions des baies) ; que des erreurs figurent sur les plans de situation légale et notamment le dessin de certaines façades diffère des photographies fournies ; qu'il convient de corriger les incohérences ou erreurs sur les plans ;

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 **10/01/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- surface perméable : augmenter au maximum la surface végétalisée de la cour, laissant un passage minimum pour accéder au bâtiment arrière (conserver au minimum 16 emplacements vélos couverts)
- murs mitoyens : rabaisser le mur mitoyen de gauche conformément au PU-37402 afin d'obtenir une hauteur de mur d'environ 1m10 tout en préservant une partie de mur plus haute au niveau du balcon de gauche du R+1 permettant d'empêcher les vues directes sur la parcelle voisine ;
- façade sur rue : **retrouver tous les détails et toute la richesse architecturale d'origine, suivant le PU-37402**. Une exception peut être faite pour 2 éléments de façade : la porte centrale et la porte de gauche (donnant sur le local poubelle) :
 - porte centrale : le haut de l'imposte de la porte centrale peut être traité sans arrondis mais veiller à proposer un dessin de moulures des battants en bois bien travaillé et des proportions porte/imposte équilibrées suivant le dessin de façade du **PU-37402** + intégrer de nouvelles boîtes aux lettres dans la porte de façon discrète et harmonieuse (une simple fente dans la porte serait souhaitable) ;
 - porte du local poubelle : retirer les boîtes aux lettres ; proposer une porte en bois de ton identique à la porte centrale en veillant à apporter un soin particulier aux détails (châssis qualitatif, moulures des panneaux bois, etc..) ;
- plans : corriger les incohérences ou erreurs sur les plans ;

Article 2

- bien veiller à ce que les menuiseries bois proposées/installées soient qualitatives, munies d'un profil travaillé et durable ;

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 II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
ND : C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=7607233096
4, CN=Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES


Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Pierre Servais
(Signature)

Digitally signed by
Pierre Servais
(Signature)

ADMINISTRATION COMMUNALE

