

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK

Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20 Bruxelles 1080 Brussel

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER: PU-38479

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

16. Dossier PU-38479 - jb

DEMANDEUR

LIEU

OBJET

DR Abdul Latif Mautham S.P.R.L. Monsieur Maytham Abdul-Latif

RUE DE L'ECOLE 3
la rehausse du profil de la toiture d'un niveau par la création d'une toiture
mansardée et de la facade arrière, la création d'une lucarne pignon à rue et

mansardée et de la façade arrière, la création d'une lucarne pignon à rue et d'une lucarne arrière, l'extension du rez-de-chaussée pour la création d'un équipement médical (106m2), au 1er étage, l'extension de l'annexe arrière et la création d'une terrasse, la modification de la porte cochère, la régularisation de l'abattage d'au moins 2 arbres à haute tige (PV-295-06)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, en liserés de noyau commercial, en zone d'intérêt

culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE

ENQUETE PUBLIQUE

du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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)
- 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 DR Abdul Latif Mautham S.P.R.L. représentée par Monsieur Maytham Abdul-Latif pour la rehausse du profil de la toiture d'un niveau par la création d'une toiture mansardée et de la façade arrière, la création d'une lucarne pignon à rue et d'une lucarne arrière, l'extension du rez-de-chaussée pour la création d'un équipement médical (106m2), au 1er étage, l'extension de l'annexe arrière et la création d'une terrasse, la modification de la porte cochère, la régularisation de l'abattage d'au moins 2 arbres à haute tige (PV-295-06), **Rue de l'Ecole 3**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art. 10 du Titre II du RRU

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 30/03/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.295) daté du 19/6/2006 portant sur l'abattage de 2 arbres à haute tige ;

Vu les renseignements urbanistiques du 16/10/2019;

Considérant que le bien se situe en liserés de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+2+T;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture d'un niveau par la création d'une toiture mansardée et de la façade arrière, la création d'une lucarne pignon à rue et d'une lucarne arrière dans cette rehausse ;

Considérant que le volume projeté en toiture répond au Titre I du RRU ; qu'il préserve le niveau de corniche existant, ce qui permet de préserver les différences de niveau actuelles qui rythment la rue ; que tout le volume projeté est en pente, ce qui facilite son intégration par rapport à un niveau supplémentaire à rue avec toiture plate car plus léger visuellement ;

Considérant que cet immeuble s'inscrit en ZICHEE ; que la modification de la toiture n'est pas problématique vu que le projet s'intègre de façon favorable à l'existant ;

Considérant toutefois que la lucarne pignon à rue est fort large ; qu'elle ne dialogue pas assez avec le registre fin des châssis de la travée dans laquelle elle s'inscrit ; qu'elle ne s'intègre dès lors pas à la façade avant, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la lucarne ;

Considérant que le projet prévoit l'extension du rez-de-chaussée pour la création d'un équipement médical (106m2); que la volumétrie projetée au rez-de-chaussée dépasse les ¾ de la parcelle, la profondeur des 2 voisins de 11,3 mètres, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU;

Considérant que la parcelle est particulière car elle bénéficie d'un jardin latéral qui constitue le dernier espace vert de cet intérieur d'ilot; que volume projeté compris, ce jardin, d'un taille réduite à +/-174m2, conserve néanmoins son rôle paysager pour l'intérieur d'ilot; que l'extension du rez-dechaussée n'est dès lors pas problématique; qu'elle ne demande aucune rehausse de mitoyenneté et n'impacte pas les voisins; qu'elle sera, de plus recouverte d'une toiture végétalisée;

Considérant que le cabinet médical répond au bon aménagement des lieux (mise à disposition de 2 cabinets de taille adaptée, salle d'attente, WC PMR, kitchenette, espace de stockage) et au Titre IV du RRU (PMR);

Considérant que le projet de cabinet médical demande la suppression d'un emplacement de parking voiture, ce qui déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU; que le projet prévoit en compensation un local vélos de 4 emplacements vélos pour 5 chambres; qu'une place à rue est récupérée vu la suppression de l'emplacement de parking; que le projet est situé à proximité de plusieurs lignes de transport en commun; que ces compensation sont suffisantes; que l'extension du rez-de-chaussée pour la création d'un équipement médical (106m2) est acceptable;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de 2 arbres à haute tige, ce qui annulera le PV-295;

Considérant que le projet prévoit, au 1er étage, l'extension de l'annexe arrière et la création d'une terrasse ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur légale des 2 voisins de 3 mètres pour l'annexe et de 5,76 pour la terrasse ; que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pour ces 2 points ;

Considérant que la profondeur de la terrasse vient toutefois s'aligner à la profondeur de fait du numéro 1A qui est existante depuis au moins 1977 ; que cette annexe de fait dépasse cependant les ¾ de la parcelle et déroge à la législation de l'époque ;

Considérant que l'annexe projetée se raccroche aussi à la profondeur du n°1 rue de l'école ; qu'il crée une continuité urbanistique de ce point de vue ; qu'il dispose d'une profondeur suffisante jusqu'au fond de la parcelle pour permettre l'extension et la terrasse ; que la terrasse est en recul de 1,90m par rapport au n°5 et ne demande aucune rehausse de mitoyenneté ;

Considérant que l'annexe au R+1 permet un aménagement intérieur plus qualitatif pour le logement ; que la volumétrie au 1e étage est dès lors acceptable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau;

Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ; qu'il y a dès lors lieu de modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau et tendre vers 10 cm d'épaisseur de substrat pour les toitures végétales projetées ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté répond au Titre II du RRU, sauf pour les chambres avant qui dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU; que cette situation est existante; que la chambre au 3e étage projeté, côté rue, déroge aussi à l'article 10 du Titre II du RRU; que le dessin de façade est à privilégier et la dérogation de ce fait acceptable à ce niveau;

Considérant le projet revoit le dessin de la porte cochère ; que le dessin est simple et uniforme ; qu'il s'intègre convenablement à la façade ; que l'imposte est alignée à celle de la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur de l'imposte de cette fenêtre est supérieure en situation existante et plus harmonieuse ; qu'il y a dès lors lieu de préserver la hauteur d'imposte existante du châssis du rez-dechaussée et d'aligner l'imposte de la porte cochère à celle-ci ;

Considérant que le projet s'inscrit en ZICHEE ; que les châssis sont en bois naturel ; que les châssis des maisons voisines sont tous blancs ; que les châssis en bois naturel ne s'intègrent pas au contexte ; qu'il y a dès lors lieu de peindre les châssis en blanc en façade avant ;

Considérant que la corniche est qualitative et aussi à préserver ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir et Bergeronnette des ruisseaux) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356);

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 encore à recevoir lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- -Prévoir des vélux ou une lucarne pignon à rue plus étroite
- -Rénover la corniche existante et garder toutes ses moulures et peindre les châssis en blanc en façade avant
- -Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau et tendre vers 10 cm d'épaisseur de substrat pour les toitures végétales projetées

Article 2

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

- Conserver la hauteur d'imposte existante du châssis du rez-de-chaussée et aligner l'imposte de la porte cochère à celle-ci

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 ;

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

Titre II, art. 10 – éclairement naturel

Titre VIII, art. 6 – stationnement

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE