

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38476

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

18. Dossier PU-38476 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Haj Mohamed HICHOU
<u>LIEU</u>	RUE DE L'INTENDANT 229
<u>OBJET</u>	la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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)

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 Haj Mohamed HICHOU pour la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités), **Rue de l'Intendant 229** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre II, art. 3 – rangement privatif
- Titre II, art. 16-17-18 – locaux communs ;

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 permis d'urbanisme PU-18177, délivré en date du 19/08/1932, pour la construction d'un immeuble ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension arrière d'un immeuble sur 3 étages et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination d'un commerce (avant), d'un atelier (arrière) et des combles en logement (passant de 3 à 6 unités) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles, un sous-sol et un volume construit en fond de parcelle ; qu'il s'étend sur une surface légale exploitable de 475m² et qu'il est officiellement occupé par une activité commerciale, liée à un atelier arrière, sur le rez-de-chaussée ainsi que par trois logements aux étages ; que les combles sont reconnus, d'après des renseignements urbanistiques établis en octobre 2022, comme surface non habitable ;

Considérant que la demande projetée, d'abord, la régularisation d'un petit volume construit à l'arrière de la cage d'escalier principale, sur trois niveaux, qui n'apparaît pas tel quel sur les plans d'archive ; que celui-ci a été légèrement agrandi par rapport au balcon/WC repris sur le PU-18177 et qu'il permet l'aménagement des sanitaires pour chacun des trois logements existants (+1/+2/+3) ; qu'il ne déroge à aucun article du RRU et qu'il n'impacte directement aucun voisin direct ; que cette partie de la demande pourrait, dans le cadre d'un projet global qualitatif, être acceptable ;

Considérant que le projet vise ensuite à transformer les surfaces du commerce, de l'atelier et des combles en logement ; que cela augmente la situation légale de trois unités pour un total de six logements dans l'immeuble ; que l'ensemble des unités proposées sont de type studio ou 1-chambre ; que la proposition ne s'accorde pas avec la plus grande partie de la population molenbeekoise, composée de familles ; que le Collège communal et la Région encouragent aussi toujours le maintien d'une certaine mixité au sein des projets et un minimum de 20% de logements 3-chambres ou plus ;

Considérant que le logement sous combles ne s'organise que sur une configuration de deux pièces en enfilade ; que, si le volume un peu atypique existe déjà sur les plans d'archive, le PU-18177 n'y reprend qu'un ensemble de chambres accessoires et grenier ; que la surface disponible n'apparaît pas suffisamment qualitative pour l'aménagement d'un logement supplémentaire et que la commission de concertation encourage davantage à un regroupement avec le 3^e étage pour la création d'un duplex ;

Considérant que l'aménagement des deux logements du rez-de-chaussée nécessite également la suppression de la surface commerciale et de l'atelier ; que cette partie de la demande va à l'encontre de la politique communale qui tend à préserver et soutenir les activités économiques sur son territoire ; que la situation, la surface disponible, la façade encore existante et la liaison du commerce avant à un atelier arrière sont autant d'éléments positifs pour le bon fonctionnement d'une activité ; que cette suppression n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant ensuite qu'une distance de 5 m seulement sépare aussi le bâtiment principal de la construction arrière ; que, si le projet prévoit positivement de rouvrir la cour à l'air libre, cette distance ne permet réalistement pas de faire cohabiter deux logements avec l'intimité nécessaire pour chacun ; Considérant que cet espace extérieur apparaît ouvert et partiellement végétalisé sur les plans d'archives (PU-18177) ; que la tôle translucide visible sur les photos fournies dans le dossier ne participe pas, selon la prescription 0.6 du PRAS, à une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la situation actuelle de fait n'est en aucun cas acceptable ;

Considérant que le patio créé pour un apport de lumière complémentaire dans le studio arrière ne peut être considéré, suivant la prescription 0.6 du PRAS, comme une amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les plans reprennent ensuite une annotation de « toiture à végétaliser » pour le volume arrière ; que l'intention s'affiche visuellement positive pour le voisinage et pour la biodiversité en ville mais que les coupes ne reprennent aucun détail technique réaliste de composition ; que la surface disponible devrait au moins permettre l'installation d'une végétation semi-intensive, nécessitant au minimum 20 cm de terre ;

Considérant qu'en terme de locaux communs, selon les art.16-17-18 du Titre II du RRU, le projet ne prévoit aucun local pour la stockage des poubelles ou le matériel d'entretien ; que l'entrée cochère ne peut non plus être considérée comme un local vélos valable ; que son encombrement ne permet regrettamment plus un accès aisé du volume situé en fond de parcelle ;

Considérant que le dessin du sous-sol ne reprend aussi, contrairement à l'art.3 du Titre II du RRU, que cinq caves privatives pour les six logements projetés ;

Considérant que, au niveau de la façade avant, les menuiseries actuelles ne respectent plus le dessin d'origine ; que la demande tente d'en régulariser la situation de fait ; que ni les nouvelles divisions, ni le PVC installé ne participent toutefois à un embellissement du bâtiment ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention toute particulière se doit d'être portée à la façade donnant sur l'espace public ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que seul le niveau du rez-de-chaussée dispose encore de ses éléments d'origine en bois ; que à la fois la porte cochère et la devanture commerciale doivent être soigneusement préservées ; que cette dernière justifie d'autant plus l'inadaptabilité d'un logement, aménagé à l'arrière d'une vitrine avec accès direct depuis la rue ;

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

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Eau

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

Nature

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant que le pavement en béton prévu au niveau de la cour pourrait être relocalisé au-dessus de la citerne de récupération des eaux pluviales afin de maximiser la superficie de pleine-terre projetée ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir, Martinet noir et Moineau domestique) ;

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 modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Vélos

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les aménagements vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

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