

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

### 3. Dossier PU-38733 - nb

DEMANDEUR

**BM CONCIERGERIE Madame Béatrice CULOT**

LIEU

**RUE DUBOIS-THORN 57**

OBJET

la rénovation d'un immeuble de rapport en R+2+T, incluant le changement d'utilisation des combles en habitation pour la création d'un duplex, le changement de destination de l'activité productive du bâtiment arrière en dépôt, et d'une partie du dépôt du RDC en logement, ainsi que la régularisation de la couverture d'une partie de la cour et des modifications apportées à la façade rue

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité ; le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/05/2024 au 21/05/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)

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 BM CONCIERGERIE représentée par Madame Béatrice CULOT pour la rénovation d'un immeuble de rapport en R+2+T, incluant le changement d'utilisation des combles en habitation pour la création d'un duplex, le changement de destination de l'activité productive du bâtiment arrière en dépôt, et d'une partie du dépôt du RDC en logement, ainsi que la régularisation de la couverture d'une partie de la cour et des modifications apportées à la façade rue, **rue Dubois-Thorn 57** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **28/05/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Titre II du règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.18 (local de rangement du matériel nettoyage)

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 **25/04/2024**

Vu le permis PU-19658 délivré en date du 11/10/1935 pour la construction d'une maison ;

Vue le permis PU-19658 délivré en date du 06/03/1936 pour la construction d'un hangar au-dessus d'une partie de la cour ;

Vu les renseignements urbanistiques datant du 18/12/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest. ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+2+T et d'une annexe en partie arrière ; que le bâtiment avant reprend un dépôt au rez-de-chaussée, 1 logement au R+1, 1 logement au R+2, et des combles non habitables ; que, d'après les renseignements urbanistiques datant du 18/12/2023, l'annexe arrière accueille une activité productive ; que l'ensemble représente une superficie habitable hors-sol de 394m<sup>2</sup>, soit 191m<sup>2</sup> affectés au logement et 203 m<sup>2</sup> dédiés à l'entrepôt et l'activité productive ;

Considérant que Mme Salwa Meziati est la propriétaire du bien depuis le 18/02/2014 et que Madame Béatrice CULOT se présente en tant que candidate acquéreur ;

Considérant que la demande vise la rénovation de l'immeuble de rapport en R+2+T, incluant le changement d'utilisation des combles en habitation pour la création d'un duplex, le changement de destination de l'activité productive en dépôt, et d'une partie du dépôt du RDC en logement (locaux communs), ainsi que la régularisation de la couverture d'une partie de la cour et des modifications apportées à la façade rue ;

Considérant que le demandeur propose dans un premier temps le changement de destination d'une activité productive en dépôt ; que ce changement de destination n'est pas autorisé suivant le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ; que le demandeur modifie sa demande en commission de concertation en précisant qu'il souhaite revenir à une activité productive en fond de parcelle ; que cette dernière destination correspond à la situation légale et qu'elle est acceptable ; qu'il convient de modifier les plans de la situation projetée en remplaçant l'activité dépôt par celle d'activité productive dans l'annexe arrière ;

Considérant que le projet vise également le changement d'utilisation des combles non aménagés en espace habitable afin de proposer un grand duplex à 4 chambres + bureau aux niveaux R+2 et combles ; que la proposition d'un grand logement dans l'immeuble est positive car que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour les accueillir ; que le changement d'utilisation des combles non aménagés en espace habitable est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite que la demande vise la régularisation de la couverture d'une partie de la cour, reliant ainsi l'espace dépôt situé dans le bâtiment avant à l'annexe arrière ; que cette couverture constitue une dérogation à l'art. 4 et à l'art.13 du RRU car l'intervention dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond de droite et diminue la surface de pleine terre potentielle ; que cette intervention ne tient pas non plus compte de la prescription 06. du PRAS qui vise l'amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la couverture de la cour est cependant jugée positive car elle ne porte pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines et permet de relier aisément les 2 espaces avant et arrière du RDC ; que la régularisation de la couverture d'une partie de la cour est dès lors acceptable et que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU sont dès lors accordées ;

Considérant que le projet propose de supprimer la toiture à 2 versants de l'annexe arrière et de la remplacer par une toiture plate végétalisée ; que cela permet de dédensifier l'intérieur d'îlot et de réintroduire des surfaces absorbantes au sein de la parcelle ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet propose des locaux communs : qu'un local vélo est aménagé au RDC dans le bâtiment avant et qu'un local poubelle est placé au sous-sol ; que le bâtiment ne dispose pas de local rangement du matériel et que cela déroge à l'art.18 du Titre II du RRU ; que la présence/qualité des locaux communs participe pourtant au bon fonctionnement d'un immeuble ; que le changement de destination d'une partie de l'espace dépôt en logement (local vélo) est dès lors jugé positif ; que le local poubelle, bien que difficilement accessible depuis la rue car placé au sous-sol, représente une amélioration par rapport à la situation légale et qu'il est dès lors acceptable ; qu'il convient d'aménager un local rangement dans l'immeuble (locaux communs) ;

Considérant que l'immeuble reprend 1 appartement à 2 chambres au R+1 et un duplex à 4 chambres + 1 bureau aux niveaux R+2 et combles ; que l'appartement du R+1 est globalement fonctionnel ; que l'appartement du R+2 est peu qualitatif car son séjour a une surface trop modeste par rapport au nombre de chambres proposées, ce qui est regrettable ;

Considérant pour finir que la demande vise également la modification de la façade sur rue ; que l'ensemble des menuiseries d'origine sont remplacées par des châssis en PVC blanc ; que la porte de garage en bois est remplacée par une porte sectionnelle en aluminium ton blanc ; que les modifications proposées sont globalement en harmonie avec la façade existante et qu'elles sont acceptables ;

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 adressée en date du **25/04/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- modifier l'activité dépôt par celle d'activité productive dans l'annexe arrière ;
- aménager un local rangement (locaux communs) ;
- Veillez à ce que la toiture plate soit d'une épaisseur de minimum 15 cm.

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 –profondeur de la construction*

*Titre I, art. 13 –maintien d'une surface perméable*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente adressée en date du **25/04/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- modifier l'activité dépôt par celle d'activité productive dans l'annexe arrière ;
- aménager un local rangement (locaux communs) ;
- Veillez à ce que la toiture plate soit d'une épaisseur de minimum 15 cm.

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 –profondeur de la construction*

*Titre I, art. 13 –maintien d'une surface perméable*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

 Nico  
Deswaef







Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente adressée en date du **25/04/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- modifier l'activité dépôt par celle d'activité productive dans l'annexe arrière ;
- aménager un local rangement (locaux communs) ;
- Veillez à ce que la toiture plate soit d'une épaisseur de minimum 15 cm.

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 –profondeur de la construction*

*Titre I, art. 13 –maintien d'une surface perméable*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

---

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

---

ADMINISTRATION COMMUNALE



