MOLEN BEEK1080

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-38509**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

11. Dossier PU-38509 - sk

DEMANDEUR	**Monsieur Aysel Atlintas et Madame Zeki Gezen**
LIEU	**RUE PICARD 92**
OBJET	la régularisation de la couverture de la cour, de l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment accessoire au commerce (3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le 3e étage
ZONE AU PRAS	zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
ENQUETE PUBLIQUE	du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 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)

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 Ayzel ATLINTAS et Madame Zeki GEZEN pour la régularisation de la couverture de la cour, de l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment accessoire au commerce (3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le 3e étage, **Rue Picard 92** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 09/05/2023 au 23/05/2023** et à l'avis de la commission de concertation 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)
- 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 I – art.4 : profondeur de la construction
    - Titre I – art. 13 : maintien d'une surface perméable
    - Titre II – art.3 : superficie minimale/espace de rangement privatif
    - Titre II – art.4 : hauteur sous-plafond
    - Titre II – art.17 : local vélos/poussettes ;

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

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/05/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-8174, délivré en date du 06/08/1907, pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du contrat de rénovation urbaine Citroën – Vergote ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour, de l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment accessoire au commerce (3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant ainsi que le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le 3e étage ;
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 et un sous-sol ; qu'un arrière bâtiment (R+2+T) occupe également le fond de la parcelle et que la situation légale du bien est fixée, d'après les plans d'archives (PU-8174), à une activité commerciale sur le rez-de-chaussée et trois logements sur les étages principaux ; qu'une cour sépare aussi, d'après les plans d'archive, les deux immeubles ;
Considérant que l'archietcte renseigne, en séance, un commerce de type alimentaire ; une épicerie de quartier ;
Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser plusieurs points et tout d'abord une imperméabilisation complète, via couverture de la cour, de la parcelle ; que le demandeur le justifie pour la sécurité et contre les intrusions via l'intérieur d'îlot ; que cela déroge aux art.4 et 13 du Titre I du RRU mais que l'extension d'une activité commerciale, en zone mixte, peut être entendable ; que l'ensemble du voisinage est particulièrement bâti et que le maintien d'une cour, pour la parcelle concernée, n'apparait pas urbanistiquement justifié ; que les plans présentent l'existence d'un lanterneau et donc d'un apport de lumière naturelle ; que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque particulière et que cette partie de la demande est donc jugée acceptable ;
Considérant que le projet vise également, indirectement, à régulariser la construction du volume en fond de parcelle ; que, bien que celui-ci semble exister, d'après les photos aériennes, depuis avant 1930 et qu'il soit donc supposé construit au moment de l'obtention du permis (1907), le PU-8174 refusait sa construction dans la version de permis délivré ; que, vu la longévité de sa présence sur le territoire et vu le contexte urbanistique très dense qui l'entoure, son maintien apparait tolérable ;

Considérant toutefois que le PU-8174 y refusait aussi déjà une affectation d'habitat ; que ni l'accès, ni les surfaces disponibles, ni la hauteur de toiture, ni la proximité des vues avec la bâtiment principal (3m91) ne permettent de respecter le Titre II du RRU ; que le SIAMU émet également un avis DEFAVORABLE sur cette partie de la demande ; que, si la construction existante peut être tolérée, elle ne peut toutefois servir que de stock à l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'augmentation proposée du nombre de logements ne s'accompagne, non plus, contrairement à l'art.17 du Titre II du RRU, d'aucune solution en termes de local fonctionnel pour le rangement des vélos/poussettes ; que le nouveau logement ne profite non plus d'aucun espace de rangement privatif ; que cela justifie aussi une limitation stricte des trois unités légales ;
Considérant que, dans le bâtiment principal, la demande ne porte « que » sur un réaménagement des trois unités existantes avec extension du dernier logement (3e étage) dans les combles pour la création d'un duplex 4-chambres ; que la valorisation des surfaces disponibles, pour l'agrandissement de logements existants, est toujours une démarche urbanistiquement appréciable ; que le volume bâti d'origine ne semble pas avoir été modifié, pour cette partie du bien, depuis le PU-8174 et que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;
Considérant que les plans ne sont toutefois ni très clairs, ni très lisibles ; que le compartimentage et l'agencement des appartements n'est pas facile à comprendre sur les documents fournis qui reprennent plusieurs différences de niveaux compliquées ainsi que plusieurs manquements au Titre II du RRU en terme de lumière ou de surfaces minimales ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie du dossier pour un ensemble d'informations complètes et cohérentes en fournissant des plans lisibles qui respectent le RRU te qui améliorent la situation existante ;
Considérant que la demande porte enfin aussi sur la régularisation de la façade avant dans son état actuel ; que les menuiseries d'origine en bois, en plus d'avoir été remplacées par des éléments en PVC, ne présentent regrettablement plus de cohérence dans leur division entre les étages ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et juste en face du site patrimonialement emblématique de Tour et Taxis ; qu'une attention très particulière y est toujours demandée pour les façades visibles depuis l'espace public et qu'il y a dès lors lieu de replacer, pour les étages, des châssis en bois munis d'un profilé travaillé à l'ancienne, incluant un panneautage bas pour les grandes fenêtres donnant sur balcons ainsi que leur division en trois parties, à faire valider par le service de l'urbanisme (proportions plus équilibrées que le dessin fourni du 2e étage) ;
Considérant que la corniche et les garde-corps apparaissent par contre positivement, d'après les photos, encore d'origine ; que les impostes cintrées des 2e/3e étages devaient potentiellement être décorées de sgraffites et que l'ensemble de ces éléments de patrimoine participent directement à l'embellissement de l'espace public ; que ceux-ci doivent être préservés/entretenus soigneusement pour leur plus grande pérennité dans le temps et qu'il y a lieu de les reprendre de manière très détaillés/annotés sur le dessin de la façade ;
Considérant que la devanture commerciale et la porte d'entrée sont décrites en métal noir ; que le dessin n'apparait, de nouveau, pas suffisamment complet/détaillé dans le dossier fourni ;
Considérant que la devanture est, par contre, encombrée d'un caisson à volet apparent mais que ceux-ci ne sont jamais acceptés en ZICHEE ; que l'enseigne manque également d'intégration par rapport à la composition de la façade et qu'il y a lieu de revoir et d'améliorer cette partie de la demande ;
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 17/05/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter l'affectation du bâtiment arrière à un stock pour l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;
- Fournir des plans d'aménagement complets et lisibles, pour les trois logements du bâtiment principal, qui respectent le Titre II du RRU ;
- Reprendre un ensemble de coupe/détail spécifiques qui prouvent la fonctionnalité du logement +1 avec les deux chambres situées aux entresols ;
- Prévoir un remplacement des châssis existants par des menuiseries en bois munies d'un profilé travaillé à l'ancienne, incluant un panneautage bas pour les grandes fenêtres donnant sur balcons ainsi qu'une division en trois parties à faire valider par le service de l'urbanisme (proportions plus équilibrées que le dessin du 2e étage) ;
- Détailler davantage les menuiseries du rez-de-chaussée : devanture commerciale + porte d'entrée pour une proposition urbanistiquement qualitative ;
- Fournir un dessin plus détaillé de la façade avant reprenant les éléments de patrimoine encore existants et à conserver (à annoter) : sgraffites, corniches, pierres bleues, ferronneries, poutrelles métalliques, etc. ;
- Supprimer le caisson à volet apparent de la devanture commerciale ;
- Revoir la proposition d'enseigne pour une meilleure intégration, dans un dessin plus détaillé, et limitée à la largeur de la baie commerciale ;
- Fournir les documents nécessaires pour l'obtention d'un nouvel avis SIAMU favorable ;

Article 2

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

- Prévoir un panneautage bas des grands châssis de la façade avant donnant sur les balcons ;
- Prévoir un entretien soigné des corniches, garde-corps et autres éléments de patrimoine de la façade avant encore existants ;
- Prévoir une réhabilitation des sgraffites situés sur les impostes cintrées des 2e/3e étages de la façade avant ;

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 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	