

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38703

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

5. Dossier PU-38703 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	LE CHATEAU A.C.P. – Monsieur Philippe de HALLEUX
<u>LIEU</u>	BOULEVARD LOUIS METTEWIE 9 - 11
<u>OBJET</u>	régulariser l'utilisation et la volumétrie (as-built) de l'étage technique (22e niveau) d'un immeuble à appartement
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - espace structurant – PPAS n°10 Quartier du Karreveld - zone de protection de la « Galerie funéraire du cimetière de Molenbeek »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 LE CHATEAU ACP, représentée par Monsieur Philippe de HALLEUX, pour régulariser l'utilisation et la volumétrie (as-built) de l'étage technique (22e niveau) d'un immeuble à appartements, **Boulevard Louis Mettewie 9 – 11** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;

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

Vu l'avis de la Commission de Dérogation du Service Public Fédéral Intérieur du 28/09/2021 en ce qui concerne les exigences incendie ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29386, délivré en date du 13/04/1967, pour la construction d'un immeuble R+20;

Vu le permis d'urbanisme PU-37520, délivré en date du 9/12/2019, pour la rénovation des terrasses avec remplacement des garde-corps ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38001, introduite en date du 28/01/2021, pour, déjà, la régularisation de l'utilisation et de la volumétrie (as built) de l'étage technique (22ème niveau) d'un immeuble à appartements ; son classement sans suite en date du 13/12/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS n°10a « Quartier du Karreveld », approuvé le 26/05/1967, et dans la zone de protection de la « Galerie funéraire du cimetière de Molenbeek » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser l'utilisation et la volumétrie (as-built) de l'étage technique (22e niveau) d'un immeuble à appartements ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un grand immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, vingt étages et un niveau technique sur la toiture ; qu'il est légalement affecté, d'après des renseignements urbanistiques établis en 2023, à 120 logements et qu'il se situe à l'angle du boulevard Mettewie et de la rue du Château ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur la régularisation du dernier étage ; qu'un volume fermé et plus large que prévu au PU-29386 a été érigé sur la toiture plate de l'immeuble ; que celui-ci ne correspond pas aux quelques accessoires techniques (machineries ascenseurs, sorties de cheminées, etc.) aurotisés d'origine et qu'il représente 438m² construits au lieu des 210m² projetés (sur 743m²/étage) ; que cette partie de la construction déroge aux prescriptions du PPAS 10a « Quartier du Karreveld » qui n'autorise normalement que la construction de 21 niveaux (R+20) ; que la commission de concertation regrette une exécution non conforme au permis délivré et une situation de fait infractionnelle ;

Considérant toutefois que cet étage supplémentaire existe depuis la construction du bien dans les années '60 ; que, si son volume et son utilisation ont été modifiés, son existence et son aspect fini (bardage métallique ajouré) sont respectés comme au PU-29386 ; que l'agrandissement du volume à cette hauteur de perception n'a que peu d'impact urbanistique sur l'espace public ou l'environnement immédiat ;

Considérant que sur les nouveaux plans fournis, à l'inverse du PU-38001 qui présentait un ensemble de chambrettes, WC, sanitaire, l'aménagement se limite à des greniers ; que ceux-ci sont directement liés aux appartements dont ils ne peuvent être dissociés ; que la commission de concertation insiste sur l'aspect non habitable du 22^e niveau et l'importance de ne le maintenir que technique ;

Considérant que, en ce qui concerne les exigences de sécurité incendie, le dossier présente l'obtention d'une dérogation auprès du Service Public Fédéral Intérieur ; que cela répond aux conditions posées dans le PU-38001 et permet de solutionner l'avis défavorable émis en date du 26/04/2021 dans le précédent dossier (PU-38001) ; que cette partie de la demande n'apparaît dès lors plus contraignante ;

Considérant qu'en termes de finition et de revêtement extérieur, la toiture du volume concerné est recouvert d'une membrane bitumineuse noire ; que Bruxelles Environnement souligne toutefois des alternatives qui peuvent influencer favorablement la performance thermique de l'immeuble ; qu'il y a lieu, lors d'une prochaine rénovation d'étudier les possibilités d'installer une toiture végétalisée, de poser des panneaux solaires et/ou de favoriser un revêtement de finition clair (albedo faible) ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet.

Article 2

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

- Maintenir le 22^e niveau comme non habitable et en limiter l'utilisation à des techniques ou greniers ;
- Etudier, lors d'une prochaine rénovation de la toiture plate, les possibilités d'installer une toiture végétalisée, de poser des panneaux solaires et/ou de favoriser un revêtement de finition clair (albedo faible) ;

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 PPAS concernant le volume sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

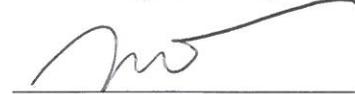
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

