

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38694

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

4. Dossier PU-38694 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Brahim El Gardaoui

LIEU

RUE DE LA PERLE 51

OBJET

la construction d' un bâtiment en R+3 (1logement-147m2) et le changement d'utilisation du commerce avec cuisine et consommation sur place, côté chaussée de Gand 131, en commerce (88m2)

ZONE AU PRAS

espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 Brahim El Gardaoui pour la construction d'un bâtiment en R+3 (1logement-147m2) rue de la Perle 51, et le changement d'utilisation du commerce avec cuisine et consommation sur place en commerce (88m2), côté chaussée de Gand 131 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande déroge en outre à l'art.17 du Titre II du RRU (local vélo) ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du **18/07/2024** ;

Vu l' Arrêté daté du 19/11/2004 portant sur la démolition du bâtiment situé rue de la Perle 51 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.mol.322-06) daté du 05/12/2006 portant sur la couverture des cours au rez-de-chaussée au 131 et 51 suite à des démolitions ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.IMM-AB-PV.076a) daté du 04/11/2008 portant sur l'inoccupation du 131 chaussée de Gand ;

Vu le permis PU-34307 délivré le 12/03/2008 pour la transformation, extension du restaurant-snack ;

Vu le refus du permis PU-36990 en date du 26/02/2018 concernant la construction d'un immeuble de 2 logements (rue de la Perle 51) avec extension du rez-de-chaussée commercial de la chaussée de Gand 131 ;

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

Considérant que la situation actuelle est établie sur deux parcelles ; que la première parcelle n°100D donnant sur la Chaussée de Gand 131 se compose en situation légale d'un immeuble en R+2+T avec, au rez-de-chaussée, un commerce avec cuisine et consommation sur place, d'une annexe en RDC liée à ce commerce, d'un logement 1ch par étage au 1^{er} et au 2^e et de combles non habitables en toiture ; que la seconde parcelle n°101 C sis rue de la Perle 51, se présente actuellement comme terrain à bâtir ;

Considérant que la demande vise sur la parcelle arrière chaussée de Gand 131, le changement d'utilisation du commerce avec cuisine et consommation sur place en commerce (88m²) incluant une extension en fond de parcelle, et sur le terrain à bâtir rue de la Perle 51, la construction d'une maison unifamiliale en R+3 (147m²) ; que la proposition d'un programme logement paraît adaptée à la parcelle n°101 C située en zone habitation ; que le changement d'utilisation d'un commerce avec cuisine et consommation sur place en commerce est positif car il permet de réduire les bruits et odeurs liés au commerce, ce qui est souhaitable en zone habitation ; que le programme d'une maison unifamiliale à 3 chambres répond positivement aux besoins des molenbeekoïses car le territoire

communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour les accueillir ;

Considérant que la demande déroge au RRU en termes de volumétrie ; que la nouvelle construction rue de la Perle 51 modifie les caractéristiques urbanistiques du site conformément à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ; que l'extension annexe au commerce au RDC occupe plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle et déroge aux art.4 (profondeur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU et ne respecte pas la prescription générale 0.6. du PRAS ; que l'extension proposée améliore cependant le fonctionnement du commerce en agrandissant sa surface de stockage ; qu'en outre l'occupation de l'intérieur de l'îlot est acceptable en liseré de noyau commercial ; que le projet envisage également de végétaliser la toiture de l'extension (annexe RDC) ; que cette partie de la demande est dès lors jugée qualitative et que les dérogations aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU sont accordées ; qu'il conviendrait de proposer un minimum de 20 cm de substrat pour la toiture végétalisée de l'annexe ; que la toiture n'est que partiellement exposée au soleil durant la journée (ombre portée liée aux constructions voisines n°129 Ch. de Gand et n°47 rue de la Perle), qu'en conséquence la pose de panneaux solaires ne semble pas pertinente à cet endroit ;

Considérant ensuite que la construction projetée rue de la Perle est conforme au titre I du RRU en termes de hauteur vis-à-vis des constructions mitoyennes ; que la commission de concertation déplore cependant le gabarit projeté en R+3 car celui-ci constitue un volume très impactant en intérieur d'îlot ; que la distance entre les façades arrières des 2 immeubles concernés n'est que de 4 mètres et que cela nuit fortement aux bonnes conditions d'habitabilité des logements (intimité, luminosité) ; qu'un gabarit en R+3 n'est dès lors pas acceptable ; que la commission de concertation s'accorde sur un gabarit de la nouvelle construction en R+2 ;

Considérant que le mur mitoyen est partiellement rehaussé de 35 cm en intérieur d'îlot ; que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU mais que cette rehausse paraît justifiée car elle permet la végétalisation de la toiture du RDC ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que le bâtiment projeté rue de la Perle 51 reprend une maison unifamiliale à 3 chambres aux étages, ainsi qu'un local vélos/caves au RDC et 1 local de stockage dédié au commerce ; que le logement aux étages est conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que la taille de l'espace séjour-salle à manger-cuisine situé au R+1 paraît modeste pour un espace de vie commune mais que la parcelle est exiguë et que les dimensions proposées sont proportionnelles à la taille du site ; que les plans ne peuvent cependant être acceptés tels quels compte tenu des modifications de gabarit demandées par la commission de concertation ; qu'il conviendrait de retravailler les plans en conséquence, tout en veillant à respecter les prescriptions du Titre II du RRU ;

Considérant que la surface de stockage supplémentaire proposée dans le nouveau bâtiment rue de la Perle ne paraît pas essentielle au bon fonctionnement du commerce et ne paraît pas judicieuse au vu des limites de parcelles, de la structure des bâtiments et des recommandations du SIAMU ; que cela réduit en outre la surface dédiée à la maison unifamiliale, de taille déjà modeste ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et qu'il conviendrait de maintenir la surface de stockage du commerce dans les limites de la parcelle n°100D ;

Considérant que la proposition d'un local vélo est positive compte tenu de l'absence de parking ; que le local vélo n'est cependant pas aisément accessible depuis la rue car la zone de manœuvre est étriquée et déroge à l'art.17 du Titre I RRU ; que l'éclairage naturel ne paraît pas essentiel à la bonne utilisation du local vélo et qu'il conviendrait de placer ce local en partie arrière du RDC afin de retrouver en façade un espace de vie supplémentaire pour le logement (type bureau ou dressing) permettant de compenser partiellement la perte de surface liée à la demande de suppression de volume au R+3 ;

Considérant que la commission de concertation regrette l'absence d'espace extérieur en lien avec le logement unifamilial projeté ; qu'il conviendrait de proposer une terrasse et son escalier d'accès au niveau en veillant à respecter le cadre bâti environnant (prévoir des retraits par rapport aux façades avant et arrière, respecter le code civil en matière de vues directes) ainsi que les prescriptions urbanistiques en vigueur; qu'il conviendrait de végétaliser la partie non accessible de la terrasse, en proposant une épaisseur de substrat de minimum 20 cm ;

Considérant que le projet se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'en cette zone une attention particulière doit être apportée aux façades visibles depuis l'espace public ; que les châssis projetés sont en aluminium de teinte gris-anthracite ; que le revêtement de la façade sur rue est un parement en brique de teinte rouge ; que les garde-corps à barreaudage vertical sont en aluminium de teinte grise ; que les matériaux proposés sont de qualité et de durabilité élevées et s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant ; que la qualité portée à la façade sur rue est cependant jugée insuffisante en raison d'un manque d'attention au détail (porte d'entrée peu imposante, absence de soubassement) ; que la qualité portée aux détails des façades sur rue participe pourtant directement à la valeur de nos espaces publics et à la richesse patrimoniale de nos centres urbains et qu'elle est d'autant plus essentielle dans les quartiers historiques ; qu'il y aurait dès lors lieu de retravailler la façade avant en élargissant la porte d'entrée et en lui donnant plus de présence (détail de menuiserie plus travaillé), et d'ajouter un soubassement en pierre bleue au RDC, d'une hauteur similaire au voisin de gauche ; qu'il conviendrait également de proposer un garde-corps plus opaque afin de préserver l'intimité des espaces intérieurs ;

Considérant que la demande concerne également la modification de la façade sis 131 chaussée de Gand ; qu'elle vise la régularisation d'un ensemble d'éléments réalisés en infraction ; que les châssis de la devanture du commerce sont en aluminium de teinte grise ; que ce matériau est de qualité et qu'il est acceptable en ZICHEE ; que le parement en céramique beige mat du rez-de-chaussée a été remplacé par des carreaux en céramique noir brillant ; que la contremarche en pierre bleue située sous la porte du commerce a été remplacée par une contremarche carrelée ; que des caissons de volets sont maintenus pour la devanture commerciale ; que les châssis bois des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que l'ensemble de ces modifications portent préjudice à l'esthétique de la façade avant et ne respectent pas la prescription 21 du PRAS ; qu'il conviendrait de remplacer les châssis PVC des étages et la porte d'entrée du RDC par des menuiseries bois ; qu'il aurait également lieu de remplacer le carrelage situé sous la porte du commerce par de la pierre bleue et de supprimer les caissons de volets de la devanture en intégrant ceux-ci à la face intérieure du commerce ; que la façade deviendrait dès lors acceptable, à condition de bien respecter la division de châssis d'origine et de choisir des menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif, similaire à la situation légale (cf photo du PU-34307) ;

Considérant qu'une enseigne est proposée en façade, que ses dimensions sont conformes aux prescriptions du Titre VI du RRU ; que l'enseigne n'est cependant pas dessinée en détail sur les plans et qu'il conviendrait de la faire ; que l'enseigne actuelle a des couleurs relativement criardes et qu'il est généralement conseillé de proposer une enseigne aux lettrages découpés dans des tons sobres ;

Considérant que la situation des parcelles concernées est à la hauteur du centre ancien de Molenbeek-Saint-Jean, remontant au moins jusqu'au 12e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol 17 – Molenbeek-Saint-Jean ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il conviendrait de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites

d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaire pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant toutefois que l'avis SIAMU émet un avis défavorable en raison de l'absence de conformité du projet aux normes de sécurité incendie ; qu'il précise que la maison unifamiliale doit être séparée du commerce au niveau de la façade arrière (séparation des entrées) ; qu'en l'absence d'un avis SIAMU favorable la demande ne peut être acceptée ;

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

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



