

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38782

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

### 8. Dossier PU-38782 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>ALPHA MEDICALS Monsieur Simon GOOSE</b>
<u>LIEU</u>	<b>PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 13</b>
<u>OBJET</u>	construction d'un immeuble de rapport en R+4 de 5 appartements + RDC commercial (pharmacie) sur le parvis Saint Jean Baptiste n°13
<u>ZONE AU PRAS</u>	liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier.
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)</li><li>- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</li><li>- application de l'art. 153 §2.al 2&amp;3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</li><li>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)</li></ul>

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 ;

Considérant que la présente demande porte sur la construction d'un immeuble de rapport d'une hauteur R+4, soit plus précisément un R+3+ étage en retrait, reprenant 5 appartements ainsi qu'un commerce au RDC ; que la parcelle actuelle se présente sous la forme d'un terrain vierge qui dispose de bâtiments mitoyens, avec à droite un bâtiment en R+3 et à gauche une construction en R+2+C ; que la parcelle a une superficie de 156 m<sup>2</sup> ; que la surface hors sol projetée est de 580 m<sup>2</sup> et l'emprise de la construction de 156 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bâtiment projeté reprend un commerce (pharmacie) de 127 m<sup>2</sup> au RDC + 83 m<sup>2</sup> au sous-sol, et compte 5 unités de logements aux étages, dont 2 appartements à 2 chambres + 1 bureau situés aux R+1 et R+2, 2 appartements à 1 chambre situés au R+3, et un appartement à 2 chambres situé au R+4 ; que la mixité au niveau des affectations (commerce/ logements) est positive pour cette parcelle située en zone habitation ainsi qu'en liseré de noyau commercial ; que la présence d'un commerce au RDC participe à la bonne dynamique du quartier et permet de proposer une façade ouverte à l'espace public ; que la proposition manque cependant de mixité au niveau des typologies des appartements et ne répond pas aux besoins variés des molenbeekoïses ; qu'en effet le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que dès lors, lors de toute construction d'immeuble, il est demandé de proposer un minimum 30% de grands logements (logement à 3ch ou plus) ; que cette partie de la demande apparaît dès lors peu qualitative en termes de typologies et qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant que du côté de la voie publique, la façade de la construction n'est pas implantée le long de l'alignement et que cela déroge à l'art.3 du Titre I du RRU ; qu'un non-respect de l'alignement sur rue n'est pas acceptable et que la dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU n'est pas accordée ;

Considérant que le gabarit du volume du RDC proposé couvre l'entièreté de la parcelle ; que cela constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur puisque la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur ; que cela déroge également à l'art.13 du Titre I du RRU qui stipule que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la proposition ne tient pas compte non plus de la prescription générale 0.6. du PRAS qui précise que dans toutes les zones, les actes et travaux doivent favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que le bien est néanmoins situé en liseré de noyau commercial ; que la couverture de la cour participe au bon fonctionnement du commerce et contribue à la dynamique du quartier ; que la couverture de la cour est dès lors jugée acceptable et que les dérogations aux art.4 et 13 du Titre I du RRU sont accordées ;

Considérant que le dernier niveau situé en retrait dépasse en hauteur le profil du voisin le plus haut situé au n°12 du Parvis Saint-Jean-Baptiste et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que la cage d'ascenseur n'est pas comprise dans le volume de la toiture et qu'un volume technique est placé sur la partie avant de la terrasse du R+4 ; que ces éléments non intégrés au volume construit constituent une dérogation à l'art.8 du Titre I du RRU ; que le gabarit envisagé est dès lors jugé trop important et qu'il n'est pas acceptable ; que les dérogations aux art.6 et 8 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ; que la commission de concertation s'accorde sur un gabarit en R+3 ; qu'il conviendrait d'intégrer les volumes techniques à la volumétrie projetée ;

Considérant que le bâtiment projeté dépasse le voisin de gauche de 3m ; que cela est conforme au Titre I du RRU en termes de profondeur mais que cela nuit aux bonnes conditions d'habitabilité de la construction voisine de gauche car la nouvelle construction est trop proche de sa façade latérale et

projette une ombre portée importante ; qu'il conviendrait dès lors de modifier la volumétrie arrière du bâtiment projeté afin de créer un recul plus significatif par rapport à la construction voisine de gauche ;

Considérant que les logements sont globalement fonctionnels ; qu'ils sont accessibles aux PMR suivant le Titre IV du RRU ; que toutes les chambres ont leur salle de bain attenante ; que les appartements ne bénéficient cependant pas d'espace extérieur privé, ce qui est regrettable pour une construction neuve ; que plusieurs pièces intérieures paraissent étriquées et ne permettent pas un aménagement confortable : que les cuisines des niveaux R+1 et R+2 sont linéaires ce qui est regrettable pour un appartement de taille moyenne, comportant 2 chambres et un bureau ; que la superficie de la cuisine et de la chambre de gauche au niveau R+3 est insuffisante et déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; que la SNE des chambres de gauche au R+1 et R+2 déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que pour toutes ces raisons le nombre d'appartement proposé et l'aménagement intérieur projeté paraissent denses au regard de l'enveloppe bâtie envisagée ; qu'il conviendrait de réduire le nombre d'appartements dans l'immeuble, d'intégrer un espace extérieur dans chaque logement et d'aménager des espaces cuisine plus spacieux pour les grands logements ;

Considérant que la demande vise l'aménagement de locaux communs au sous-sol ; que le local vélo déroge à l'art.17 du Titre II du RRU car il ne permet pas une utilisation aisée et régulière ; que le local poubelle déroge également à l'art.16 du Titre II du RRU ; que les caves au sous-sol sont de petite taille ; que ces aménagements sont regrettables car la qualité des locaux communs participe au bon fonctionnement d'un immeuble de rapport ;

Considérant pour toutes ces raisons que la qualité de l'aménagement projeté est jugée insuffisante et que les dérogations aux art.3,10, 16 et 17 du Titre II du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que la parcelle est située en ZICHEE, dans le périmètre de la « *Place Communale, périmètre et ensembles urbains* » approuvé en date du 23/02/2017, ainsi que dans les limites de la zone de protection du bien classé « *Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean* » arrêté le 13/04/1995 ; que la façade sur rue projetée reprend un parement en pierre de ton clair pour le rez-de-chaussée et un enduit de ton clair au niveau des étages courants ; que les appuis des fenêtres sont en pierre de teinte claire ; que les châssis sont en aluminium anodisé et les garde-corps sont en acier thermolaqué de teinte claire ; que le demandeur précise dans sa note explicative que la façade sur rue s'inspire de l'architecture néoclassique environnante ; que le vocabulaire de l'architecture néoclassique se caractérise généralement par des façades de deux ou trois niveaux, de hauteurs souvent décroissantes (composées le plus souvent de 3 travées), percées de baies rectangulaires ou cintrées de largeurs égales, avec un rapport plein/vide équilibré et une corniche affirmée ; que la façade ici projetée propose des baies de hauteur identique et de largeurs différentes et tranche ainsi avec le vocabulaire néoclassique habituel ; qu'elle se calle sur les hauteurs du voisin de droite (situé au n°14) pourtant décrit dans le RCUZ comme une construction '*hors contexte*'; qu'en effet le bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage est de hauteur faible et confère un aspect tassé au soubassement du bâtiment ; que les matériaux proposés pour les châssis, les balcons et pour le soubassement du bâtiment sont qualitatifs mais que la façade a un aspect lisse et immaculé qui manque de relief ; que l'absence de corniche accentue ce manque de relief ; que cette partie de la demande ne convainc dès lors pas la commission de concertation qui juge la composition de façade peu équilibrée et regrette son manque d'expressivité et son manque d'intégration au paysage urbain environnant ; qu'il conviendrait de revoir le rapport plein/vide de la façade sur rue, en veillant à réduire la surface vitrée des étages de manière à préserver l'intimité des chambres, de proposer des baies de même largeur, et de s'inspirer davantage de l'architecture néoclassique environnante ;

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

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



