

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38622

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

6. Dossier PU-38622 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Blaise Megue Mbarga-N-Payeb et Madame Nancy Gertrude RUE DU JARDINIER 42

LIEU

OBJET

la régularisation du changement de destination d'un commerce au rez-de-chaussée et des combles en logement pour l'extension d'un logement existant aux étages, la modification de la division des châssis

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), - 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.

ENQUETE PUBLIQUE

du au – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS CC

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

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 Madame Nancy Gertrude Megue Mbarga et Monsieur Blaise N-Payeb pour la régularisation du changement de destination du commerce au rez-de-chaussée et des combles en logement pour l'extension du logement existant aux étages, et la modification de la division des châssis, d'une maison de commerce **rue du Jardinier 42** ;

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

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

en ce qui concerne :

- art.3 (normes minimales de superficie)
- art.10 (surface nette éclairante)

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

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites du **05/10/2023** ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi 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 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination d'un commerce au rez-de-chaussée et des combles en logement pour l'extension d'un logement existant aux étages, et la modification de la division des châssis, **rue du Jardinier 42** ;

SITUATION LEGALE

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison de commerce composée d'un rez-de-chaussée, de 2 étages, d'un niveau de combles et d'un sous-sol ; que le rez-de-chaussée est légalement affecté à un commerce et qu'un logement se trouve aux étages ; que l'ensemble représente une superficie totale de 152,3 m², hors sous-sol et combles (non habitables) pour une parcelle de 41,9m² ;

PROGRAMME

Considérant que le projet vise à transformer l'ensemble de la maison de commerce en une maison unifamiliale ; que la surface commerciale du rez-de-chaussée est ainsi annexée au logement et que le grenier non habitable est transformé en chambre ; que la parcelle est relativement étroite et que le nouvel aménagement, maintenu sur une seule unité de logement, préserve positivement le caractère du bien ; que le programme est cohérent avec l'emplacement de la parcelle qui se situe en zone d'habitation au PRAS ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et que la proposition d'une maison unifamiliale répond dès lors positivement aux besoins des molenbeekois ;

AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant que l'aménagement intérieur est retravaillé et que le rez-de-chaussée est dédié à l'espace d'entrée et à un espace séjour-cuisine ; que les chambres occupent les étages avec une chambre couplée d'une salle de bain au R+1, une chambre avec salle de bain/wc + un bureau au R+2, et une dernière chambre au niveau des combles ; que l'espace de vie situé au rez-de-chaussée a une superficie de 24m² et qu'il déroge l'art.3 du titre I du RRU en terme de superficie ; que sa surface est en effet petite au regard du nombre de chambres proposées et que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de retravailler le plan en organisant l'espace séjour/cuisine/salle à manger sur 2 niveaux (RDC et R+1) afin de retrouver un équilibre entre la superficie des pièces de vie communes et celles des chambres ; que la chambre 2 située au R+2 a une surface nette éclairante de 1,5m² et déroge dès lors à l'art.10 du titre II du RRU ; qu'il s'agit néanmoins d'un bâtiment existant et que la parcelle est de forme étroite et difficile à aménager ; que la dérogation à l'art.10 du titre II est dès lors acceptable ;

FACADE

Considérant pour finir que la façade est en ZICHEE et qu'en ZICHEE, la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que le projet suit cette intention en proposant au rez-de-chaussée des châssis en bois naturel dit les châssis des étages, ce qui est positif ; que la division du châssis du rez-de-chaussée situé rue Mommaerts paraît cependant en déséquilibre par rapport aux largeurs des autres châssis de la façade ; qu'il convient dès lors de proposer de diviser le châssis en 3 afin de retrouver les proportions des châssis des étages supérieurs ; que, concernant la valeur intrinsèque du bien, la CRMS recommande de peindre en blanc les menuiseries en bois, et suggère, pour la nouvelle porte d'entrée, de s'inspirer des modèles historiques (symétriques) situés aux n°34 et 38 de la même rue ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la porte sur l'angle est démunie de son allège, ce qui est regrettable ; qu'afin d'améliorer les qualités historiques et esthétiques du bien, il y a dès lors lieu de recréer une allège pour le châssis sur l'angle au 1^{er} étage ;

Considérant l'importance d'avoir au rez-de-chaussée un langage uniforme ; que la porte d'angle est modifiée pour en faire une fenêtre avec allège en maçonnerie (finition pierre bleue) ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à avoir un appui de fenêtre en pierre bleue de même hauteur que les autres baies pour cette fenêtre ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Retravailler le plan d'aménagement intérieur en organisant l'espace séjour/cuisine/salle à manger sur 2 niveaux de manière à retrouver un équilibre entre la superficie des pièces de vie communes et celles des chambres ; veillez à ce que la superficie des pièces de vie respecte les prescriptions du RRU.
- Retravailler la façade en tenant des remarques du CRMS concernant la forme de la nouvelle porte d'entrée (s'inspirer des modèles historiques symétriques situés aux n°34 et 38) et la couleur de l'ensemble des châssis (à peindre en blanc)
- Proposer pour la plus grande baie du rez-de-chaussée donnant sur la rue Mommaerts un châssis divisé en 3 en remplacement du châssis à 2 vantaux
- Recréer une imposte pour le châssis sur l'angle au 1^{er} étage

Article 2

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

- bien choisir des menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif
- l'appui de la fenêtre sur angle projetée, en pierre bleue, au rez-de-chaussée, doit être de même hauteur que les appuis existants à ce niveau

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.

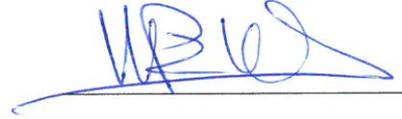
La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 10 – surface nette éclairante
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

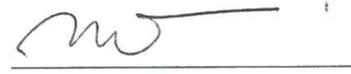
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

