

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38847

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

17. Dossier PU-38847 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Youcef Saidi

LIEU

RUE EDMOND DE GRIMBERGHE 30

OBJET

démolir une annexe au rez-de-chaussée et un entrepôt, régulariser le changement de destination d'un entrepôt en logement en intérieur d'îlot zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes

ZONE AU PRAS

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 Youcef Saidi pour démolir une annexe au rez-de-chaussée et un entrepôt, régulariser le changement de destination d'un entrepôt en logement en intérieur d'îlot, **rue Edmond de Grimberghe 30** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 19/11/2024 et aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

~~— 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)

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

en ce qui concerne :

-l'art.16 (local commun à ordures)

-l'art.18 (local commun pour matériel de nettoyage)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/10/2024 ;

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 ;

Vu le permis PU-5689 délivré en date du 10/03/1901 pour la construction d'une maison ;

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

Considérant qu'en situation légale, suivant le PU-5689, la parcelle reprend un bâtiment en R+3+T à l'avant et une annexe en R+1+T en intérieur d'ilot ; que le bâtiment avant reprend 4 appartements au total ; que l'annexe arrière accueille un entrepôt au RDC + des espaces liés à l'entrepôt aux niveaux R+1 et combles ; que le bâtiment avant ne fait pas partie de la demande ; que l'annexe arrière en R+1+T représente une superficie de 225 m² au total, soit 75m² par niveau ; qu'une cour sépare les 2 bâtiments et qu'une servitude de passage dans le bâtiment avant permet d'accéder à l'annexe arrière ; qu'un jardin occupe le restant de la parcelle ;

Considérant qu'un second entrepôt en R+1 a été accolé à l'annexe, supprimant le jardin et occupant ainsi l'ensemble de la parcelle arrière ; que cet entrepôt ne figure pas dans les plans de la situation légale du PU-5689 de 1901 mais qu'il est visible sur Bruciel et brugis depuis au moins 1930 ;

Considérant que la demande se concentre sur les 2 annexes arrières en intérieur d'ilot ; que la première partie de la demande concerne la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en R+1+T en logement et son réaménagement intérieur ; que la demande ne modifie pas la volumétrie de l'annexe ; que seul une partie du RDC est réduite, d'environ 25m², afin d'étendre le passage carrossable et permettre un accès direct à l'entrepôt arrière depuis la rue ; que le nouveau logement compte ainsi en situation projetée 48m² au RDC, 75m² au R+1 et environ 75m² sous combles ; qu'il reprend les pièces de vie cuisine-séjour-salle à manger au RDC et 3 chambres au R+1, ainsi qu'un grenier non aménagé sous combles ; que la proposition d'un grand logement supplémentaire au sein de la parcelle est positif en soi car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de créer ou maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que le logement du point de vue de son aménagement intérieur est globalement qualitatif ; que cependant la distance entre l'annexe et les autres bâtiments de la parcelle est jugée insuffisante pour assurer l'intimité des logements ; que les pièces de vie projetées dans l'annexe ont des vues à la fois sur le bâtiment avant et arrière et souffrent en conséquence de cette proximité ; qu'en outre la présence d'un logement supplémentaire sur la parcelle n'est pas accompagnée d'une proposition de locaux communs suffisante et que cela déroge aux art.16 et 18 du Titre II du RRU ; que la demande de régularisation du changement de destination de l'entrepôt en logement n'est dès lors pas jugée qualitative dans la configuration actuelle ; que cette

partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que les dérogations au titre II du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la démolition d'une partie de l'entrepôt arrière en R+1 ; qu'il représente une superficie de 197 m² au total, soit 130m² au RDC et 67m² en mezzanine ; que le volume de l'entrepôt dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mais que la dérogation à l'art.4 du RRU n'est pas d'application car ce volume est présent depuis au moins 1930 et peut être considéré comme légal ; que le volume de l'entrepôt est réduit sur une tranche de 6,90m de longueur afin d'aménager un jardin arrière de 32m² pour le nouveau logement situé dans l'annexe centrale ; que le projet supprime également le volume du WC extérieur et végétalise une partie de la cour existante ; que ces interventions, bien que positives, restent minimales par rapport à la densité encore trop importante de la parcelle et par rapport aux nuisances engendrées par la présence d'un logement en intérieur d'îlot ; qu'elles n'améliorent pas de manière suffisante les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ceci, en contradiction avec la prescription générale 0.6. du PRAS ; que la proposition ne crée pas de surface de pleine terre significative sur la parcelle et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU n'est pas accordée ;

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



