

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38840

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

13. Dossier PU-38840 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Exouzia Monsieur Singh LOVEPREET
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 106
<u>OBJET</u>	modifier le profil de la toiture, ajouter une lucarne, modifier les baies du bâtiment arrière et étendre son rez-de-chaussée pour son réaménagement (maintien d'1 logement) et régulariser un box vélos et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Exouzia représentée par Monsieur Singh LOVEPREET pour modifier le profil de la toiture, ajouter une lucarne, modifier les baies du bâtiment arrière et étendre son rez-de-chaussée pour son réaménagement (maintien d'1 logement) et régulariser un box vélos et la modification de la façade avant, **Rue Piers 106** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 le motif suivant :

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : article 4 (hauteur sous-plafond, article 10 (éclairage naturel) ;

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 du 02/12/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 24/3/2024 (immeuble avant) ;

Vu les renseignements urbanistiques du 20/3/2024 (immeuble arrière) ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble avant R+3+T comprenant un rez-de-chaussée commercial, 3 logements aux étages, des combles non habitables ;

Considérant qu'il y a également un immeuble arrière R+2+T implanté sur une parcelle arrière comprenant 1 logement ; que les 2 immeubles sont connectés par une cour de 9m de profondeur (= le fond de parcelle de l'immeuble avant) ; qu'il n'y a pas de cour à l'arrière de l'immeuble arrière qui est dès lors mono-orienté ;

Considérant, que la situation de fait relève 3 infractions : tous les châssis, en façade avant de l'immeuble avant ont été remplacés de façon infractionnelle, des parois ont été créées à l'arrière de l'immeuble avant pour créer un abri vélos et une courette privée pour le commerce (ceci n'est pas précisé dans les renseignements urbanistiques mais peut avoir été exécuté par après ou ne pas avoir été communiqué), pour l'immeuble avant, les combles sont partiellement aménagés (salle de bains), ce dernier point est signalé « hors demande » et n'a visiblement pas été communiqué aux renseignements urbanistiques vu qu'ils mentionnent un grenier (=non habitable) ;

Considérant que tout aménagement des combles à l'avant est aussi à régulariser ;

Considérant, en termes de volumétrie, que le projet modifie l'immeuble arrière en situation projetée : le profil de la toiture est plus haut en situation projetée via une inclinaison plus prononcée du versant de toiture en début de pente et la création d'un toit plat sur le dernier tier de la toiture (au-dessus de la trémie d'escaliers), le volume est ainsi rehaussé de +/- 2 mètres sur le dernier tier, une lucarne est également rajoutée en toiture, enfin, le rez-de-chaussée est étendu vers la cour d'environ 1,30m sur toute la largeur de la bâtisse ;

Considérant que le profil existant de l'immeuble arrière est déjà plus haut que les 2 voisins, en particulier par rapport à l'immeuble arrière du numéro 104 qui est déjà dépassé de 2 étages, en situation existante, par l'immeuble à rehausser dans ce projet ; que le projet déroge donc à l'article 6 du Titre I vu l'augmentation de ce profil le plus haut ;

Considérant qu'il est vrai que 2 immeubles hauts sont accolés à l'immeuble arrière, vu la présence, en fond de parcelle, d'immeubles de gabarits plus au moins équivalents à celui existant au n°106, rue Piers, aux n°25 et n°27 rue Deschampheler (le projet vient rejoindre le point le plus haut du n°27 rue Deschampheler); que la légalité de ces immeubles reste néanmoins à vérifier en terme de gabarit et de fonction ; que la situation existante, n'est dans tous les cas, pas idéale d'un point de vue urbanistique (car trop dense), en intérieur d'ilot (qui est ici caractérisé par un contexte existant pas assez dégagé, par une présence très insuffisante de surfaces végétalisées et/ou perméable, d'arbres, etc) ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée sur la cour se fait sur la parcelle de l'immeuble avant (le demandeur est propriétaire des 2 immeubles selon le Titre de propriété joint à la demande) ; que même en considérant la profondeur complète des 2 parcelles, la situation projetée étend un immeuble implanté au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du site ; que le projet déroge dès lors à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'amplification projetée de la volumétrie dans ce contexte n'est pas souhaitable ;

Considérant, en outre, que le projet agrandit les baies de l'immeuble arrière, en vue de mieux répondre au Titre II du RRU (on reste toutefois en dérogation légère par rapport à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), que cette possibilité d'agrandissement est à relativiser par rapport au fait qu'elle peut générer des vues plus gênantes/intrusives pour les occupants de l'immeuble avant par rapport à la situation existante, ce qui n'est pas souhaitable (il y a en effet +/- 9 mètres de distance entre les 2 immeubles, aux étages, en situations existantes et projetées et une distance de 9 mètres reste une distance plutôt faible, comparable à la largeur d'une voirie secondaire, qui ne permet pas d'assurer une bonne intimité de tous les logements et/ou la possibilité d'avoir un vrai arrière...) ; que ces arguments sont d'autant plus valables vu que l'immeuble arrière est mono-orienté ; qu'il n'est tout simplement pas possible d'offrir une 2^e façade à cet immeuble (bâtisse trop peu profonde, ouverture(s) en mitoyenneté non souhaitable(s)) ; que toutes les vues de l'immeuble arrière passent donc par cette façade ;

Considérant que la lucarne projetée amplifie les problématiques de vis-à-vis et de densité reprises ci-dessus (nouvelles vues créer, augmentation du volume le plus haut) ;

Considérant que le projet d'aménagement intérieur défend, comme en témoigne les plans, une rationalisation des espaces alors que leur structuration est compliquée et peu fonctionnelle en situation existante ; que cette optimisation des lieux vise en fait l'aménagement de 5 chambres aux étages alors que les surfaces de séjour au rez-de-chaussée sont limitées à 34m² en situation projetée (ce qui n'est pas suffisant pour autant de chambres) ;

Considérant qu'on part d'une situation existante (due, il est vrai, à un mauvais aménagement des lieux) ne comportant qu'une chambre pour l'immeuble arrière ; que la 2^e chambre, prévue dans le grenier en situation existante, se situe donc au sein d'un espace non habitable, et, est donc, de ce fait, pas reconnue par les renseignements urbanistiques ; que l'espace de ce grenier ne permet pas l'aménagement d'une chambre conforme au Titre II du RRU dans le volume légal ;

Considérant qu'un logement avec moins de chambre que proposé et plus de pièces de séjour serait plus envisageable pour cet immeuble en intérieur d'ilot ;

Considérant, en outre, que la partie annexée, au rez-de-chaussée, ne constitue pas une vraie plus-value pour l'espace de jour et n'est donc pas vraiment justifiée (cette partie d'1,30m de large sert plus de couloir de contournement) ; Considérant, vu la configuration des lieux ; qu'il paraît impossible de proposer à la fois une cuisine, un espace « repos » (zone divan, lecture, tv, etc) et une table adaptée à autant de chambres (occupation possible de l'immeuble arrière par 10 personnes vu qu'il est possible de placer au moins un lit double dans chacune des chambres, comme le montrent les plans) ; que ceci amplifie la problématique de la taille du séjour en rapport avec le nombre de chambres et est le témoin supplémentaire d'une densité trop importante en terme de programme ;

Considérant que les espaces sanitaires (wc, douches) sont aussi trop petits pour répondre aux besoins de l'occupation potentielle de l'immeuble ;

Considérant que dans la continuité de la situation légale, le rez-de-chaussée garde une hauteur sous-plafond de 2,30m, ce qui ne relève pas d'un espace qualitatif, en particulier pour le niveau le plus bas ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU alors qu'il s'agit de la seule pièce de séjour du projet ... et qu'elle est déjà inadaptée en termes de superficie au sol ;

Considérant encore que la cour de +/- 55m² n'est pas un extérieur adapté à une occupation potentiellement dense de l'immeuble arrière pour les occupants comme les voisins ;

Considérant qu'un programme moins dense à l'arrière permet déjà de limiter les risques de nuisances, dus à un usage trop intensif de la cour, ce qui est donc plus acceptable pour le voisinage ;

Considérant, par rapport à l'aménagement projeté de la cour, que le projet prévoit une forme d'amélioration de l'intérieur d'ilot en proposant plutôt un jardin perméable qu'une cour dalée (comme en situation existante) ; que ceci est positif ; qu'une réflexion supplémentaire est cependant à proposer pour permettre l'utilisation rationnelle de cet espace en proposant au moins un espace de détente tout en gardant le même degré de perméabilité que ce qui est ici proposé ;

Considérant que le projet régularise, au sein de cette cour, la création d'une construction fixe à l'arrière de l'immeuble avant sous la forme de parois servant à créer un local vélos et une cour privative pour le commerce sis au rez-de-chaussée de l'immeuble avant ; qu'en ceci le projet situation densifie et complique encore l'intérieur d'ilot, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant également qu'il est toujours préférable que tout local commun soit prioritairement intégré dans le bâti existant ; que l'amélioration des locaux communs ne doit pas être un motif de densification ;

Considérant que tout ceci permet de conclure que le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'il densifie trop la situation existante, déjà dense, tout en dérogeant au Titre I et II du RRU ; que cette potentialité n'est pas, et jamais, acceptable pour la commission de concertation de Molenbeek-Saint-Jean car représente une forme de nuisance supplémentaire, en particulier, en intérieur d'ilot ;

Considérant que la commission de concertation laisse la porte ouverte à un aménagement plus rationnel de l'immeuble dans le volume légal pour peu que la proportion entre espaces servants/servis, de jour/de nuit soit revue de façon cohérente et selon le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en façade avant, pour la situation projetée, les châssis à régulariser vont de bois (légal) vers PVC ; que les matériaux proposés, au rez-de-chaussée, comme aux étages, ne correspondant pas aux matériaux disponibles à l'époque, font qu'ils ne répondent pas au style de l'immeuble (de langage néoclassique) ;

Considérant que le matériau PVC ne permet pas de réaliser un cintrage qualitatif des châssis alors que les baies sont légèrement cintrées et n'est pas très qualitatif/durable ;

Considérant que le mélange entre châssis en PVC blanc et châssis métalliques n'est pas très harmonieux ;

Considérant que la pierre bleue du soubassement (h= +/- 67cm) est soit en très mauvais état, et peut-être partiellement peinte au rez-de-chaussée ; que les plans ne sont pas très précis à ce sujet (il ne semble d'ailleurs pas avoir de volonté de rénovation de la façade avant dans ce projet) ;

Considérant également que la grille protégeant le châssis de caves n'est pas représentée dans les plans en situations existantes et projetées ; qu'elle contribue pourtant aux qualités esthétiques et à la robustesse de la façade ;

Considérant que le projet de régularisation de la façade n'est pas assez qualitatif ; qu'en ZICHEE, on ne peut dès lors pas l'accepter ;

Considérant que la situation montre une situation de l'immeuble arrière sans toit ; que ceci est une erreur de dessin à corriger ;

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

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

Janica De


