

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38892

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

4. Dossier PU-38892 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	COPIM - Coopérative Immobilière Monsieur Cyril Lerey
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 68 - RUE SAINT-JULIEN 12A
<u>OBJET</u>	changer la destination d'un équipement médical en 4 logements, la modification de la volumétrie et des façades avants
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) pour la rue Piers
<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 COPIM - Coopérative Immobilière représentée par Monsieur Cyril Lerey pour changer la destination d'un équipement médical en 4 logements, la modification de la volumétrie et des façades avants, **Rue Piers 68 - Rue Saint-Julien 12A** ;

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 les motifs suivants :

- 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 l'article 3 du Titre II du RRU (surfaces), à l'article 16 du Titre II (local à ordures), à l'article 17 du Titre II (local vélos) ;

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 14/11/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 19/11/2019 ;

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 qu'en situation légale, la parcelle est complètement bâtie au rez-de-chaussée ; que deux volumes ressortent de ce socle : un bâtiment R+2+T côté rue Piers et un bâtiment R+1, côté rue Saint-Julien ; que toute cette volumétrie est occupée légalement par un équipement médical ;

Considérant que le projet vise à changer la destination de cet équipement médical en 4 logements ;
Considérant qu'un logement, de type duplex, est prévu dans l'immeuble arrière (côté rue Saint-Julien) et 3 autres logements sont prévus dans l'immeuble à front de rue Piers (1 logement au rez-de-chaussée, 1 au 1^{er} étage et un duplex sur les 2 derniers niveaux (R+2 & toiture) ;
Considérant que ceci se fait par une adaptation de la volumétrie ;

Considérant que le projet prévoit un dégagement du rez-de-chaussée par rapport à la situation autorisée dans l'idée de réaliser un espace planté entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ; que le projet maintient toutefois une annexe accolée au volume principal de l'immeuble avant rue Piers au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dégagement du rez-de-chaussée apparaît insuffisant dans le cadre d'un changement de destination ; qu'en effet, le site (qui est une seule et unique parcelle) reste contruit au-delà de 75%, ce qui est trop élevé, déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et répond pas suffisamment à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant l'importance, pour tous projets, de maximiser perméabilité et dégagement des intérieurs d'ilots pour préserver la biodiversité en ville, une gestion intégrée des eaux plus performante et régénérer des arrières plus qualitatifs ;

Considérant que le vis-à-vis entre le logement sis rue Piers et le rez-de-chaussée du logement sis rue Saint-Julien est trop important (+/- 6m) ;

Considérant qu'en supprimant l'annexe du rez-de-chaussée, on répond mieux aux réglementations urbanistiques et aux politiques de réaménagement du territoire encouragées par URBAN et la commune de Molenbeek-Saint-Jean ; que la distance entre les logements se voit ainsi améliorée de 6m à 8,7m, ce qui est déjà plus acceptable ;

Considérant que ceci remet en question la possibilité d'avoir un 4^e logement sur ce site ;

Considérant que l'option d'avoir une chambre au rez-de-chaussée, côté rue Piers, est également problématique pour l'intimité du logement et limite aussi le contrôle social à rue (vu le risque de « volets fermés » toute la journée ;

Considérant que le demandeur doit donc revoir le programme et l'aménagement des lieux ; que ceci ne peut aller à l'encontre de l'activation du rez-de-chaussée (cette activation est primordiale afin d'assurer la continuité du contrôle social) ;

Considérant qu'une activité économique, de type bureau/profession libérale, peut être envisagée au rez-de-chaussée, ceci permettrait de garder un contrôle actif depuis le rez-de-chaussée mais aussi d'assurer l'attractivité économique de la rue Piers ; qu'il y a dès lors lieu de limiter le programme à 3 logements vu la suppression imposée de l'annexe au rez-de-chaussée, côté rue Piers, en situation projetée ; qu'une activité, de type bureau peut néanmoins être envisagée ;

Considérant que le projet vise à augmenter la profondeur du bâtiment à rue, côté rue Saint-Julien de +/- 3,90m ; que cette augmentation dépasse les 2 constructions voisines en hauteur et en profondeur (les 2 voisins n'ont pas d'étages, côté rue Saint-Julien), ce qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que les voisins sont anormalement bas ; que la proposition de volume côté rue Piers permet, en projection, de recréer un front bâti plus cohérent, sur ce tronçon de rue, vers une hauteur limitée à du R+1/ R+1+T alors qu'actuellement, la lecture de la rue Saint-Julien souffre quelque peu d'être un arrière pour la rue Piers et d'être composée par des volumes R+0 (principalement des boxes de garages) sans que ce soit qualitatif ;

Considérant que le volume projeté et la proposition de façade retravaillée permettent d'améliorer la qualité esthétique de la rue Saint-Julien ; que l'augmentation de la profondeur du bâtiment à rue, côté rue Saint-Julien de +/- 3,90m est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet propose l'installation de panneaux solaires sur un toit végétalisé extensif ; que la toiture végétale est projetée sur l'intégralité de la toiture du bâtiment rue Saint-Julien, ce qui renforce positivement la gestion intégrée de l'eau sur ce site ;

Considérant que les panneaux solaires sont inclinés mais sont posés assez loin de la façade à rue, ce qui fait qu'ils ne devraient pas y être visibles ; qu'il y a dès lors lieu de respecter l'implantation prévue en plan de situation projetée pour les panneaux solaires ;

Considérant que le projet vise à la rehausse de la façade arrière du bâtiment principal sous la forme d'une large lucarne pignon, côté rue Piers ; que la hauteur de l'acrotère projeté dépasse d'1,80m le voisin de droite (le n°70) et d'1,30m le voisin de gauche (n°66) ;

Considérant que cet ajout participe à la qualité du projet vu que cela permet la création d'une chambre principale pour un 2^e grand logement ;

Considérant que cette augmentation n'est pas fort impactante pour les voisins ou l'ilot et peut être acceptée en contrepartie du dégagement imposé au rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition d'aménagement projeté du premier étage, rue Piers, déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'en effet, le séjour de 23m² est inférieur aux 28m² règlementaires ; que la proposition d'aménagement permet toutefois une certaine flexibilité d'utilisation entre le séjour et la chambre ; que l'aménagement intérieur projeté au 1^{er} étage peut dès lors être projeté ;

Considérant que l'aménagement du duplex 3 chambres sur les 2 derniers étages de l'immeuble rue Piers répond au Titre II du RRU ; que la superficie du séjour additionnée au coin bureau répond aux besoins d'un logement 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement du logement, de type duplex, côté rue Saint-Julien n'est pas problématique ;

Considérant que le local vélos correspond plus à un local de 3 vélos et non 4, ce qui répondrait au Titre II du RRU en projection de la diminution du nombre de logements ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la conception de ce local pour accueillir 3 vélos et non 4 ;

Considérant que le local à ordures est localisé en cave, ce qui n'est ni pratique, ni idéal (risque d'entassement de poubelles) ; qu'il n'y a pas de local pour le matériel de nettoyage commun, ce qui

déroge à l'art.18 du Titre ; qu'il serait dès lors plus judicieux de transformer le local à ordure en local pour le matériel de nettoyage commun pour une copropriété de cette taille ;

Considérant que toutes les cheminées existantes sont supprimées, en situation projetée, ce qui constituerait une perte patrimoniale regrettable ; qu'il y a dès lors lieu de conserver les cheminées les plus qualitatives et de les déplacer si nécessaire ;

Considérant que le projet de façade, rue Saint-Julien n'est pas problématique ; qu'un soubassement de 60cm en pierre bleue serait toutefois plus adéquat ;

Considérant que le projet de façade avant pour l'immeuble, sis rue Piers, est plutôt qualitatif ; que quelques points posent néanmoins questions comme la hauteur d'imposte des châssis du 1^{er} étage qui est supérieur de 10cm aux autres impostes, comme la couleur «bleu monument» des châssis qui ne répond pas vraiment à l'austérité d'un immeuble néoclassique ;

Considérant que le projet n'améliore pas le traitement des baies de caves (bloc de verre en situations existantes et projetées) ;

Considérant que le châssis du balcon ne comporte pas d'allège ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer la façade pour ces points ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer, en situation projetée, l'annexe accolée au bâtiment principal, côté rue Piers
- limiter la programmation de l'immeuble à 3 logements en maintenant l'activation du rez-de-chaussée, une activité de type bureau / profession libérale peut être envisagée pour se faire
- respecter l'implantation prévue en plan de situation projetée pour les panneaux solaires prévus en toiture du volume à rue, côté rue Saint-Julien
- revoir l'aménagement du local vélos, sans diminuer l'espace actuellement dédié, pour répondre au besoin de stockage de 3 vélos
- transformer le local poubelles, au sous-sol, rue Piers en local pour le matériel de nettoyage commun
- conserver les cheminées les plus qualitatives et les déplacer si nécessaire
- en façade à rue, rue Saint-Julien, prévoir un soubassement en pierre bleue sur une hauteur de 60cm
- corriger les plans pour avoir une hauteur d'imposte au 1^{er} étage, rue Piers, de même hauteur qu'aux autres niveaux
- prévoir la mise en peinture des châssis, en façade avant, rue Piers, en ton blanc et non « bleu monument »
- Prévoir des châssis en bois pour la cave et prévoir des grilles en fer forgé à l'avant de ceux-ci

Article 2

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

- Veiller à la rénovation de la façade, selon les règles de l'art, en suivant la légende des matériaux pour sa couleur (blanc cassé) lors du chantier

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur (pour le bâtiment rue Saint-Julien en non rue Piers)

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 3 – surfaces

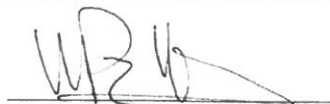
Titre II, art. 16 – local à ordures

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus


DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

