

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38387

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

3. Dossier PU-38387 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Thibaut Colin
<u>LIEU</u>	AVENUE DU KARREVELD 5
<u>OBJET</u>	la construction d'un 3ème étage + toiture pour l'augmentation du nombre de logements de 3 à 5 unités et la régularisation du changement de destination partiel du sous-sol en atelier PM: construire 2 étages en recul pour l'augmentation du nombre de logements de 3 à 5 unités
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/11/2023 au 12/12/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 Thibaut Colin pour la construction d'un 3ème étage + toiture pour l'augmentation du nombre de logements de 3 à 5 unités et la régularisation du changement de destination partiel du sous-sol en atelier modifiée en PM: construire 2 étages en recul pour l'augmentation du nombre de logements de 3 à 5 unités , **Avenue du Karreveld 5** ;

Considérant que la demande initiale n'a pas été soumise aux mesures de publicité ;
Vu l'avis préalable FAVORABLE CONDITIONNE du Collège sur la demande initiale portant sur : « la construction d'un 3ème étage + toiture pour l'augmentation du nombre de logements de 3 à 5 unités et la régularisation du changement de destination partiel du sous-sol en atelier modifiée » et dont la teneur suit :

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/09/2022;
Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne les articles 10 (éclairage naturel), 16 (ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du Titre II;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 27/10/2022;

Vu le permis d'urbanisme PU-19.158 délivré en date du 05/10/1934 pour la construction d'une maison R+2;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien est un bâtiment de gabarit R+2; qu'il s'agit d'un immeuble à appartements; qu'il y a un appartement par niveau, au rez-de-chaussée, au 1er et au 2ème étage;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire, et un niveau en toiture, à modifier le nombre de logements de 3 à 5 unités, à mettre en conformité le changement d'affectation du local au sous-sol;

Considérant que la demande sollicite une dérogation au Titre II, article 10, du RRU;

Considérant qu'un 3ème niveau est ajouté en continuité des étages inférieurs; que la rehausse du bâtiment s'inscrit en mimétisme des étages inférieurs; que la corniche est supprimée; que la matérialité du 3ème étage n'est pas renseignée en plan; qu'il y a lieu de compléter la légende des matériaux;

Considérant que la composition de la façade est modifiée; que la façade existante est bien conservée et présente des caractéristiques intéressantes; qu'il n'est pas possible de reproduire à l'identique les détails de construction des niveaux inférieurs (brique, garde-corps...); que le garde-corps présente, de plus, des lisses horizontales et ne permet pas d'assurer la sécurité des occupants;

Considérant que la rehausse proposée du bâtiment s'inscrit dans les normes du RRU; qu'il convient cependant de conserver le fronton existant et d'observer un retrait pour la rehausse; que la rehausse doit présenter une expression contemporaine permettant de lire la façade ancienne;

Considérant que le séjour du 3ème étage présente une superficie éclairante inférieure à 1/5ème de sa superficie plancher et est en cela une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU; qu'il s'agit d'un logement neuf; qu'il convient de supprimer cette dérogation;

Considérant que les espaces communs sont modifiés; qu'une pièce du sous-sol est annexée au logement du rez-de-chaussée; qu'elle présente une hauteur sous plafond limitée; que cette pièce ne peut pas être occupée par un local habitable (chambre, bureau); qu'il est regrettable que l'augmentation du nombre de logements soit accompagnée d'une diminution des espaces communs; que ce changement d'affectation n'est pas acceptable;

Considérant que des espaces de rangement et caves sont prévus en suffisance pour les logements; qu'il convient également de prévoir un local de rangement du matériel de nettoyage et un local poubelles; que leurs absences entraînent des dérogations aux articles 16 et 18 du Titre II du RRU; que ces dérogations sont refusées dans le cadre d'une construction neuve;

Considérant que la demande prévoit des emplacements vélos au nombre de 10 au sous-sol; que ces emplacements ne respectent pas le Vadémécum Vélo en Région de Bruxelles-Capitale; qu'il convient de prévoir des emplacements confortables en suffisance;

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 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 du 28/09/2022 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- compléter sur plans la légende des matériaux pour le 3ème étage;
- conserver le fronton et observer un retrait pour la rehausse;

- prévoir une expression contemporaine pour la rehausse;
- supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour le logement du 3ème étage;
- ne pas diminuer la superficie des espaces communs et ne pas modifier la destination de la pièce du sous-sol vers une occupation privative;
- prévoir un local poubelles et un local rangement du matériel de nettoyage au sous-sol;
- prévoir un local vélos conforme au Vadémécum Vélo en Région de Bruxelles-Capitale;

Les dérogations aux articles 10, 16 et 18 du Titre II du RRU sont refusées par le fonctionnaire délégué;
Le collège reprend la décision à son compte.

Vu la demande d'article 191 du Collège incluant des mesures de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 17 du Titre II du RRU (local vélos)

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 29/09/2022;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la volumétrie projetée a une certaine incidence sur la volumétrie existante qu'il a été fixé des mesures de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que la volumétrie projetée est justement trop imposante par rapport à ce volume existant ; qu'elle constitue ainsi un deuxième ordre trop important qui ne s'intègre pas dans le contexte ;

Considérant que la rehausse avec terrasse à l'avant et garde-corps en verre dans l'alignement de la façade existante ne permet pas de garder le fronton dans son entièreté comme demandé précédemment ;

Considérant, en tout ceci, que la rehausse ne respecte donc pas le patrimoine existant du bâtiment et de son contexte ; que la rehausse devrait être limitée à un niveau en retrait dans un langage contemporain ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que le projet ne dénombre pas de logement 3 chambres et plus au niveau du programme ; qu'il ne s'inscrit dès lors pas dans la politique communale et régionale de préservation et de création de grands logements adaptés aux familles à Molenbeek-Saint-Jean, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, que le projet ne prévoit pas d'ascenseur, hors, il compte un 4^e étage ; qu'en ceci le projet ne s'inscrit pas dans les prescriptions de l'article 15 du Titre II du RRU, ce qui est regrettable ; qu'il ne s'agit toutefois pas d'un immeuble neuf ;

Considérant que la largeur des séjours des appartements projetés n'est pas suffisante (inférieure à 4 mètres) ;

Considérant que le projet ne comporte pas de local vélos au rez-de-chaussée, ce qu'il fait qu'il n'est pas accessible aisément depuis la voie publique pour une utilisation au quotidien ; que le projet déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ; que cette dérogation n'a pas été octroyée par le fonctionnaire délégué dans la version initiale ; qu'il avait été demandé des emplacements confortables et répondant au vademecum vélos dans la version initiale, ce qui n'est pas tout à fait le cas et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'au vu de l'existence d'un appartement au rez-de-chaussée, il semble difficile d'installer un local vélos adapté sans perdre de logements ; qu'il serait dès lors plus judicieux de préserver le nombre de logements existants et donc d'agrandir par la rehausse un logement existant ;

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

