

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38443

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

### 8. Dossier PU-38443 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Iman Mohammad</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE PIERS 29</b>
<u>OBJET</u>	ART126: la transformation d'une maison unifamiliale R+2+T en 2 logements, la couverture partielle de la cour, l'augmentation du volume construit en partie arrière et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction motoyenne) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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) - 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 Madame Iman Mohammad pour (art. 126) la transformation d'une maison unifamiliale R+2+T en 2 logements, la couverture partielle de la cour, l'augmentation du volume construit en partie arrière et la modification de la façade avant, **rue Piers 29** ;

Considérant que la demande initiale portait sur la transformation d'une maison unifamiliale R+2+T en 2 logements et un bureau, la couverture de la cour, l'augmentation du volume construit en partie arrière, l'ajout de lucarnes en façade avant et la modification des façades avant et arrière ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du **24/01/2023 au 07/02/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- 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)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande initiale a été 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 initiale dérogeait, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale)
- l'art. 10 du titre II du RRU (SNE)
- l'art.16 du titre II du RRU (local poubelles)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de cette 1ère enquête publique ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 27/09/2022 relatif à la demande et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/01/2023 ;*

*Vu les renseignements urbanistiques datant du 05/08/2020 permettant de relever les infractions suivantes : la modification de la façade avant (menuiseries modifiées ne présentant plus les divisions et matériaux d'origine) et la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée ;*

*Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.*

*Considérant que la situation légale du bien, sis **rue Piers 29**, se présente sous la forme d'une maison mitoyenne unifamiliale Rez+2+T ;*

*Considérant que la présente demande porte sur la transformation de la maison unifamiliale en immeuble de rapport (de 230 m<sup>2</sup>) comportant 1 bureau et 2 logements et sur l'ajout de lucarnes en façade avant, ainsi que sur la régularisation de la couverture de la cour, de l'agrandissement du volume en partie arrière, de la rehausse de la toiture arrière, et de la modification de la façade avant et arrière, **Rue Piers 29** ;*

*Considérant que la situation légale du bien reprend une maison unifamiliale d'environ 195m<sup>2</sup> avec un espace extérieur de 20m<sup>2</sup> en partie arrière ; que le projet envisage la division du bien en 3 entités, avec*

*des bureaux au niveau du rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages ; que cette division entraîne une diminution des surfaces de logement ; que selon la prescription générale 0.12. du PRAS, cette diminution n'est possible que lorsque l'activité de bureau proposée est accessoire à la résidence principale et que sa superficie est inférieure à 45% du logement existant, ou, dans le cas d'un immeuble à appartement, lorsque la superficie de plancher affectée au bureau est supérieure à 15% de la superficie de plancher ; que cependant l'espace bureau projeté n'est pas accessoire aux logements et que sa superficie est supérieure à 15 % de la superficie de plancher ; que la proposition d'une diminution des surfaces de logement pour la création d'un bureau au rez-de-chaussée n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant que le projet propose un immeuble de rapport avec des bureaux au RDC de 51,4 m<sup>2</sup> qui occupent entièrement la parcelle ; qu'il propose aux étages 1 appartement 1 chambre de 61,5 m<sup>2</sup> au niveau R+1 et un appartement duplex à 2 chambres de 99,6 m<sup>2</sup> aux niveaux R+2 et combles ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour les accueillir ; qu'il est dès lors demandé de maintenir au minimum un logement 3 chambres lors de toute division de maison ; que le programme proposé ne tient pas compte des besoins du quartier, ce qui est regrettable ;*

*Considérant que plusieurs volumes ont été ajoutés au bâtiment en partie arrière ; que la cour située au rez-de-chaussée a été entièrement couverte et qu'une augmentation du volume a été créée aux niveaux R+1 et R+2 ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qu'ils constituent une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU puisqu'ils s'étendent sur une profondeur dépassant les trois quarts de la profondeur du terrain ; que la couverture de la cour au niveau du rez-de-chaussée n'est généralement pas autorisée en zone d'habitation ; qu'elle déroge en outre à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; que le projet propose également la création d'une lucarne en toiture arrière et la mise en place de panneaux solaires ; que cette lucarne semble déjà en cours de construction alors qu'aucune autorisation préalable n'a été accordée ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle et s'apparente plus à un rehaussement de toiture ; que cette toiture dépasse la toiture des 2 voisins et déroge dès lors à l'art. 6 du Titre 1 du RRU ; qu'elle engendre une augmentation de volume dans un intérieur d'îlot déjà dense ; que 2 autres lucarnes sont proposées en toiture avant et qu'elles sont dans le même plan que le mur de la façade rue ; qu'elles sont dès lors considérées comme une rehausse de la hauteur de façade et dérogent à l'art.5 du Titre 1 du RRU ; qu'en outre elles ne paraissent pas essentielles aux bonnes conditions d'habitabilité de la chambre qu'elles desservent ; que la surface disponible sous toiture est exploitable sans augmentation de volume et que la demande de lucarnes en façade avant ne paraît dès lors pas justifiée;*

*Considérant que le projet dans son ensemble ne prend pas en compte la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; qu'il densifie considérablement la parcelle et n'offre ainsi pas d'intérieur d'îlot lumineux et perméable; que le projet vise la création de toitures végétalisées sur les toitures plates du R+1 et R+2 mais que cette intervention paraît minime par rapport aux nuisances engendrées par les extensions de volume ; que la commission de concertation déplore cette densité en intérieur d'îlot qui ne tient pas compte des constructions voisines (pertes importantes de luminosité et d'ensoleillement) ; que les extensions proposées sont dès lors considérées comme nuisibles au bon aménagement des lieux et que les dérogations demandées au Titre I du RRU ne sont dès lors pas acceptables ;*

*Considérant ensuite que l'aménagement intérieur proposé présente certaines dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que la chambre de l'appartement situé au R+1 est de 9,7 m<sup>2</sup> ce qui constitue une dérogation à l'art 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) ; que la chambre 2 située au niveau des combles a une surface nette éclairante inférieure au 1/12ème de la superficie de plancher et ne répond pas à l'art. 10 du Titre II du RRU ;*

*Considérant également que le projet propose des locaux communs (caves, locaux vélos, rangements), ce qui est positif ; mais qu'aucun local poubelle n'est prévu ce qui ne tend pas à améliorer la conformité de l'immeuble conformément à l'art 16 du Titre 2 du RRU ;*

*Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade avant, à savoir, la régularisation du changement des châssis et de la porte en bois en menuiseries PVC blanc ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone, conformément à la prescription 21 du PRAS, 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 PVC blanc n'est pas un matériau durable et que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; qu'en outre les fenêtres des étages proposées, pour la façade sur rue, ne sont pas cintrées comme dans la situation d'origine ; que la porte d'entrée proposée ne présente pas les mêmes qualités esthétiques que la porte d'entrée d'origine ; que par conséquent la forme et le matériau des menuiseries proposées dénaturent l'esthétique de la façade d'origine ; que la régularisation des châssis ne peut dès lors pas être acceptée ;*

*Considérant pour finir que les documents et plans fournis présentent quelques inexactitudes ; que la note explicative propose de végétaliser la toiture du rez-de-chaussée alors que le dessin des plans montre une végétalisation au niveau de la toiture du R+1 et R+2 ; que les baies des étages du côté de la façade sur rue ont une forme cintrée alors que les plans montrent des baies non cintrées ; que le profil des bâtiments mitoyens n'est pas toujours représenté de façon exacte ;*

*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 D'FAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **11/08/2023** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - VERIFIER
- 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'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

- l'art 16 du Titre II du RRU (local poubelle)

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 **23/01/2024** ;

Considérant que la présente demande porte sur la division d'une maison unifamiliale R+2+T en 2 logements, la couverture partielle de la cour, la régularisation de l'augmentation du volume construit aux étages, en partie arrière, et la régularisation de la modification de la façade avant ;

Considérant que la situation légale du bien reprend une maison unifamiliale d'environ 195m<sup>2</sup> avec un espace extérieur de 20m<sup>2</sup> en partie arrière ; que le projet envisage la division du bien en 2 unités de logements ; que cette proposition s'accompagne d'une augmentation de volume en partie arrière ; qu'elle vise plus précisément la régularisation des extensions aux niveaux R+1 et R+2, l'agrandissement du volume du RDC, et la proposition d'une lucarne au niveau des combles ; que ces augmentations de volumes engendrent de nombreuses dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : que la couverture partielle de la cour réduit l'espace perméable potentiel du RDC et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que les extensions réalisées aux niveaux R+1 et R+2 s'étendent sur une profondeur dépassant les trois quarts de la profondeur du terrain et dérogent à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que l'ensemble de ces transformations de volume ne tiennent pas compte des remarques émises lors de la commission de concertation du **14/02/2023** et ne respectent pas la prescription générale 0.6. du PRAS puisqu'elles densifient considérablement l'intérieur d'îlot et ne participent pas à une amélioration de ses caractéristiques minérales, esthétiques et paysagères ; qu'elles nuisent également aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines en engendrant des pertes de luminosité au sein de leur espaces intérieurs ; qu'en outre la couverture des cours/jardins ne sont généralement pas autorisés en zone d'habitation ; que la commission de concertation déplore cette absence de prise en compte du cadre bâti environnant ; que les extensions arrières proposées aux niveaux RDC, R+1 et R+2 ne sont dès lors pas acceptables et que les dérogations aux l'art. 4 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que le projet propose une lucarne au niveau des combles ; que les dimensions de la lucarne sont conformes aux prescriptions du RRU et que la proposition d'une lucarne en partie arrière est acceptable ;

Considérant que la demande vise une rehausse du mur mitoyen arrière en raison de la végétalisation de la toiture du R+1 ; que cela déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que cette rehausse repose sur la toiture du volume du R+1 et que ce volume, comme mentionné précédemment, n'est pas acceptable ; que la dérogation à l'art.6 du Titre 1 du RRU n'est dès lors pas accordée ;

Considérant en terme de programme, que la demande vise la division de la maison unifamiliale en un studio au niveau du rez-de-chaussée et 1 appartement triplex à 4 chambres aux étages ; que la proposition d'un grand logement dans l'immeuble est positive en soi et que le grand logement à 4 chambres est fonctionnel ; que la division du bien engendre cependant des espaces intérieurs et extérieurs peu qualitatifs : que l'unité de logement projetée au RDC densifie considérablement la parcelle et ne laisse place qu'à une superficie dérisoire de surface perméable (4m<sup>2</sup>) ; que l'aménagement intérieur du studio est peu qualitatif car la pièce de vie est assez étroite et dispose d'une seule vue sur la rue ; que sa surface nette éclairante est insuffisante et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'en outre la proposition est regrettable en terme de distribution car elle met en lien un studio avec le jardin au lieu du grand logement ; que la maison familiale dispose finalement, en situation légale, d'une superficie assez modeste (moins de 140 m<sup>2</sup>) et que la proposition de 2 unités de logements se fait au détriment d'un aménagement intérieur qualitatif pour le studio du RDC et au prix de nombreuses extensions qui densifient considérablement l'intérieur d'îlot ; que pour toutes ces raisons le programme proposé semble peu adapté au bien et à la parcelle et que la division de la maison unifamiliale n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que le local poubelles est placé au sous-sol et est difficilement accessible depuis la rue ; qu'il déroge dès lors à l'art.16 du Titre II du RRU ; que cela est regrettable car la qualité des locaux communs participent directement à la bonne conception d'un immeuble de rapport ;

Considérant que la demande porte ensuite sur la régularisation des changements effectués sur la façade sur rue ; que le matériau des châssis et de la porte en bois ont été remplacés par du PVC de teinte blanche ; que cette proposition ne tient pas compte des remarques émises lors de la commission de concertation datant du **14/02/2023** et n'est pas conforme à la prescription 21 du PRAS qui stipule que toute modification réalisée en 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 PVC n'est pas un matériau durable et que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; qu'en outre les châssis proposés aux étages, pour la façade sur rue, ne sont pas cintrés comme dans la situation d'origine ; que la porte d'entrée proposée ne présente pas les mêmes qualités esthétiques que la porte d'entrée d'origine et qu'il est souhaitable de proposer une porte moulurée dite la porte d'entrée au n°33 ; que la corniche n'est pas en bois comme en situation légale, et ne présente pas les mêmes qualités que les corniches anciennes (voir l'exemple de corniche du n°27 voisin) ; que par conséquent la forme et le matériau des menuiseries proposées ne sont pas jugés qualitatifs car ils dénaturent l'architecture d'origine et que la régularisation des châssis existants en PVC n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant pour finir que les documents fournis présentent certaines inexactitudes/incohérences : que la porte d'entrée est plus étroite en plan qu'en façade ; que la notice explicative mentionne la présence d'un bureau au RDC mais que cela ne correspond pas aux plans ;

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

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



