

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

3. Dossier PU-38600 - jb

DEMANDEUR

Madame Alizée Verlinde

LIEU

CHAUSSÉE DE MERCHTEM 50

OBJET

la rehausse d'un immeuble à rue (R+1+T) de 3 étages pour l'ajout d'un logement (2 logements au total) et la modification du profil des annexes au R+1, la création d'une annexe au R+2 avec toit terrasse au R+3, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (96.9m²)

ART126: changer la destination d'un commerce en profession libérale liée au logement aux étages, régulariser une annexe au R+1 et créer un patio au rez-de-chaussée, créer une lucarne en toiture arrière et créer une terrasse en lien avec cette lucarne, transformer le toit des annexes en toiture végétale intensive

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 Alizée Verlinde pour ART126: changer la destination d'un commerce en profession libérale liée au logement aux étages, régulariser une annexe au R+1 et créer un patio au rez-de-chaussée, créer une lucarne en toiture arrière et créer une terrasse en lien avec cette lucarne, transformer le toit des annexes en toiture végétale intensive modifiant la demande initiale portant sur la rehausse d'un immeuble à rue (R+1+T) de 3 étages pour

l'ajout d'un logement (2 logements au total) et la modification du profil des annexes au R+1, la création d'une annexe au R+2 avec toit terrasse au R+3, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (96.9m²), **Chaussée de Merchtem 50** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/11/2023 au 12/12/2023 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : article 16 (local ordures) et 18 (local pour le matériel de nettoyage) ;

Considérant que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu ont été introduits lors de cette

enquête publique ;

Considérant que les remarques de ce courrier concernent : les vues depuis le séjour vers les voisins, les

vues de la terrasse du R+3 vers les voisins, la hauteur importante des façades projetée, une inquiétude par rapport au volume projeté au R+1 à l'arrière qui pourrait être plus élevé qu'actuellement ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 19/12/2023 sur la demande initiale portant sur : « la rehausse d'un immeuble à rue (R+1+T) de 3 étages pour l'ajout d'un logement (2 logements au total) et la modification du profil des annexes au R+1, la création d'une annexe au R+2 avec toit terrasse au R+3, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (96.9m²) » et dont la teneur suit :

«Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/11/2023 ;

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 comprend au rez-de-chaussée : un commerce établi sur toute la parcelle, au 1er étage en fond de parcelle, une réserve liée au commerce et une terrasse entre le bâtiment avant et arrière, aux étages, à l'avant, un appartement 2ch surplombé par un grenier ;

Considérant que le projet porte principalement sur la rehausse d'un immeuble à rue (R+1+T) de 3 étages pour l'ajout d'un logement (2 logements au total) et la modification du profil des annexes au R+1 ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'une densité horizontale importante ; qu'en effet, il maintient un bâti équivalent à l'existant vu la demande de régularisation d'une annexe en dérogation au Titre I, art.6 du RRU et la création d'un patio de 19m² au rez-de-chaussée et au 1er étage (à noter que ce patio est partiellement couvert par une terrasse située au R+1, ce qui densifie un peu plus l'existant) ; qu'en conséquence la parcelle est bâtie sur toute sa profondeur au R+0 sauf sur 19m² et sur toute sa profondeur au R+1 sauf sur 10m² ;

Considérant que le projet prévoit également la rehausse de l'immeuble avant sur 3 étages dans ce contexte ; que ceci paraît évident et porterait le P/S à 2,8 ce qui est trop important, en particulier dans le centre de Molenbeek-Saint-Jean qui est déjà très dense ;

Considérant que la rehausse proposée déroge en outre aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en dépassant le volume le plus haut de 2,80m ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant, de surcroît, qu'au vu du changement d'affectation du R+0 et de l'annexe en fond de parcelle au R+1 ; qu'au vu de la régularisation de l'annexe au R+0 située partiellement au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en maintenant tout l'existant bâti ;

Considérant que la végétalisation de la toiture au 1er étage et de la cour au rez-de-chaussée n'est pas non plus une amélioration suffisante eu égard de la prescription 0.6 du PRAS qui demande l'amélioration des qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet de toiture en intérieur d'îlot s'apparente à une démolition/reconstruction ; que ceci ne répond pas à la logique de dédensification de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit aussi la création d'une annexe au R+2 avec toit terrasse au R+3 ; que ces annexes répondent tout juste au RRU en hauteur et en profondeur ; qu'elles pourraient être acceptées dans un contexte de dédensification de l'intérieur d'îlot sur la parcelle ;

Considérant que le but de la rehausse et de la densité proposée vise principalement à ajouter un logement supplémentaire au bien ; qu'en ceci le projet ne tend pas à répondre à la politique communale vu que l'ajout du logement demande une certaine surdensification ;

Considérant, en conséquence de tout ceci, que le projet ne s'inscrit pas dans la politique communale de dédensification du centre de la commune ;

Considérant pour les raisons exposées ci-dessus que les modifications de la volumétrie projetée ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit aussi le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (96.9m²) ; que l'activité bureau se tient en intérieur d'îlot, en zone d'habitation, ce qui n'est pas autorisé par la prescription 2.5.2 du PRAS, ce qui n'est pas acceptable ; qu'éventuellement l'activité envisagée peut s'effectuer sous la forme d'une profession libérale ; qu'elle doit alors être liée à un logement et limité à 45% de sa superficie ; qu'en l'état le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (96.9m²) n'est pas acceptable car ne répond pas à cette possibilité ;

Considérant du point de vue de l'aménagement intérieur que le projet prévoit un bureau au rez-de-chaussée et des parties communes à l'avant ; un logement duplex 4ch au R+1/R+2 et un duplex 2ch au R+3/R+4 ;

Considérant que l'entrée du bureau et des logements projetés se fait par un local vélos ; que toutes les entités sont indépendantes à partir de ce local ; que le projet tend dès lors à répondre à l'article 9 du Titre I du RRU ; que l'implantation du local vélos à rue n'est par contre pas idéale par rapport au contrôle social qu'elle tend à réduire ;

Considérant que les seules vues du séjour du 1er logement sont organisées autour d'un patio en intérieur d'îlot, ce qui ne constitue pas vraiment une vue dégagée ; que ce patio génère des vues à moins de 10m par rapport aux annexes des voisins, ce qui ne constitue pas une amélioration ;

Considérant que la chambre 2 du second logement ne répond pas à l'article 4 du Titre II du RRU sans sa lucarne ; que la lucarne ne couvre que la moitié de la pièce ; que ceci rend l'aménagement de cette pièce trop biscornue et donc non adaptée à la fonction chambre ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de locaux pour les ordures et pour le matériel de nettoyage séparés, ce qui déroge aux articles 16 et 18 du Titre I du RRU ;

Considérant que la façade est fortement modifiée vu la nouvelle volumétrie ; que les hauteurs traditionnelles ne sont pas respectées, ce qui n'est pas le cas en situation existante ; que la ligne de rez-de-chaussée est plutôt basse, ce qui fait que le projet ne s'intègre pas au milieu des 2 mitoyens ;

Considérant que le projet propose 3 matériaux différents ; que ceux-ci sont superposés en strates, ce qui n'est pas des plus esthétique ;

Considérant que les garde-corps ont l'air très imposants par rapport à la petite taille des baies, ce qui n'est pas très harmonieux ;

Considérant que la façade est constituée d'une répétition de baies de même ordre ; que cela génère un ensemble trop monotone ;

Considérant qu'en proportion pour toute modification de la façade, il serait plus acceptable l'ajout d'un étage + toiture au-dessus de l'existant pour rencontrer une vraie nouvelle harmonie de façade insérée dans son contexte ; que la proposition de façade telle que présentée n'est dès lors pas acceptable en ZICHEE où il faut davantage rencontrer et préserver certaines qualités culturelles, historique et esthétiques ;

Considérant que la gestion de la mobilité et de l'eau au sein du projet est remarquable ;

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 »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **18/01/2024** ;

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 suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « ART126: changer la destination d'un commerce en profession libérale liée au logement aux étages, régulariser une annexe au R+1 et créer un patio au rez-de-chaussée, créer une lucarne en toiture arrière et créer une terrasse en lien avec cette lucarne, transformer le toit des annexes en toiture végétale intensive »

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la nouvelle 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 **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de la seconde enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/01/2024 ;

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 demande porte sur la régularisation d'une annexe au R+1 ainsi que la création d'un patio au rez-de-chaussée ; que l'annexe à régulariser déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant le profil du voisin le plus bas, le numéro 48 de plus de 3 mètres et le profil du voisin le plus haut ;

Considérant qu'il s'agit d'une annexe existante dans le passé qui était à démolir et n'a jamais été démolie ;

Considérant que le rapport de mitoyenneté reste, du point de vue légale, presque inchangé par rapport au n°52 car une terrasse était prévue à la place de cette annexe ;

Considérant que l'écart entre cette annexe et la limite mitoyenne du voisin le plus bas, le n°48, est de 3,20m et la distance entre cette annexe et l'annexe du n°48 de 6,20m ;

Considérant que ce point n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant qu'en compensation de cette annexe, un patio est créé au rez-de-chaussée sur la parcelle, ce qui crée un équilibre de densité par rapport à la situation existante de droit ; que cette densité, en intérieur d'îlot, n'est acceptable actuellement qu'au vu de la hauteur du bâtiment avant ;

Considérant que la demande porte sur la transformation du toit des annexes en toiture végétale intensive ; que cette possibilité est positive du point de vue de la gestion de l'eau sur la parcelle, de la politique de végétalisation des intérieurs d'îlot ; qu'elle demande néanmoins une rehausse de mitoyenneté, là où la toiture est actuellement en pente, de +/- 0,43m et une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette rehausse est partielle et limitée en hauteur ; que la cornière utilisée pour contenir le substrat végétal permet d'atténuer l'impact urbanistique de la rehausse en créant un recul du substrat de +/- 40cm ;

Considérant que la toiture plate accolée au bâtiment principal est quant à elle baissée de 32 cm, ce qui crée un nouvel équilibre pour la toiture ; que la transformation du toit des annexes en toiture végétale intensive est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de créer une lucarne en toiture arrière et créer une terrasse en lien avec cette lucarne ; qu'il est positif que le logement reçoive un extérieur ; que la lucarne ne déroge pas au Titre I du RRU et est implantée entre 2 bâtiments plus haut ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de la terrasse du côté du mitoyen le plus haut dans les faits, le n°52 ; que son annexe au R+2 n'est cependant pas légale ; que la terrasse devrait dès lors être logiquement implantée du côté du n°48 dont la volumétrie du bâtiment avant est légale ; qu'il y a dès lors lieu d'implanter la terrasse au R+2 du côté du n°48 ;

Considérant que le projet a également pour objet de changer la destination d'un commerce en profession libérale liée au logement aux étages ;

Considérant qu'en situation projetée, cette profession libérale représente +/- 20% de ce bâtiment de logement, ce qui est inférieur au 45% autorisés par le PRAS ; que la continuité d'une activité au rez-de-chaussée est positive, en particulier Chaussée de Merchtem ;

Considérant que l'activité projetée sera un bureau d'architecture occupé par les habitants des étages ; que l'aménagement intérieur est totalement adapté à cette activité ; que le changement de destination du commerce en profession libérale liée au logement aux étages est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur du logement ne déroge pas au Titre II du RRU et répond au bon aménagement des lieux ;

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 :

- Implanter la terrasse, au R+2, du côté du n°48 et non du côté du n°52

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 6 – Toiture

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

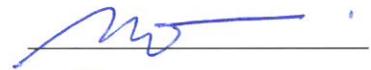
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

