

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38618

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

5. Dossier PU-38618 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Almir Brkic et Madame Selma Cajic
<u>LIEU</u>	RUE DES ETANGS NOIRS 134
<u>OBJET</u>	la division d'un immeuble de 2 à 3 logements par la rehausse des annexes
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 2 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)

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 Almir Brkic et Madame Selma Cajic pour la division d'un immeuble de 2 à 3 logements par la rehausse des annexes, **Rue des Etangs Noirs 134** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU (art.3 (surfaces)) ;

Considérant **que 2 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent sur :

Un conseil d'isolation phonique des combles, accueillant des chambres, vu la présence d'un séjour en relation avec ceux-ci au 3^e étage du 136 ; Une demande d'isolation du mur extérieur de la terrasse au 2^e étage ; isoler le mur mitoyen pour éviter les conflits entre les fonctions de jour et de nuit ; une

demande de coordination pour isolation du pignon vu les prochains travaux de rénovation de la toiture du 136 qui possède un pignon plus bas ; une demande de ne pas toucher à la hauteur des mitoyens de jardin (non prévu en plan) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/10/2023;

Vu les renseignements urbanistiques du 6/3/2023 ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T (rez-de-chaussée+2 étages + Toiture) ; que l'organisation de l'immeuble se traduit par un duplex établi sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et un autre duplex établi sur le 2^e étage et la toiture ;

Considérant d'un point de vue volumétrique et programmatique ; que le projet comptabilise 255m² en situation légale pour 2 logements ; que cela paraît un bon équilibre bien qu'il soit toutefois regrettable qu'on ait pas de locaux vélos en situation existante ; que le projet prévoit la rehausse des annexes existantes pour porter la surface totale à 285m², ce qui est peu pour 3 logements ;

Considérant qu'au 2^e étage, la volumétrie projetée dépasse le voisin le plus profond, le numéro 136, de 60 cm, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la rehausse des annexes existantes demande une rehausse de mitoyenneté de 4,8m par rapport au n°132, ce qui est important ; que la hauteur des annexes projetée dépasse de 6m les annexes de cette même référence sur une profondeur de 3,10m ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU de façon importante ; que le niveau projeté des annexes dépasse également de 50 cm la référence la plus haute, ce qui déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU ; que ces dérogations n'ont pour unique but d'augmenter la densité de logement de cet immeuble ; que ceci entre en contradiction avec la politique communale qui vise plutôt les augmentations volumétriques pour l'augmentation de l'habitabilité de logements existants ;

Considérant que la demande de division se fait aussi dans un quartier déjà très densément bâti et peuplé, le centre de Molenbeek ; que la densification de ce quartier ne fait pas non plus partie de la politique communale ;

Considérant que l'aménagement projeté prévoit un studio au rez-de-chaussée, un appartement 1 ch au 1^{er} étage et un duplex 3 ch aux 2^e étage et en toiture ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté de ces logements n'est pas optimal ; qu'en effet, le studio du rez-de-chaussée est un logement mono-orienté ; que le logement du 1^{er} étage a une cuisine de 6,6m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que le séjour du logement 3 ch est de 28m² ; que ceci est trop exigü pour un logement 3 ch ;

Considérant que les salles d'eau de ce logement sont de 2m² et 3,5m² ; que ceci est également insuffisant pour un logement 3 chambres ;

Considérant au vu de ce qui précède que la division de l'immeuble de 2 à 3 logements par la rehausse des annexes n'est pas acceptable ;

Considérant que d'un point de vue patrimonial, la proposition de cloisonnement projetée porte atteinte aux qualités existantes de la maison et de son petit patrimoine transmis jusqu'ici ;

Considérant qu'il est également regrettable que le seul logement ayant un accès au jardin soit le plus petit, soit le studio ;

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



