

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38646

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

6. Dossier PU-38646 -nb

DEMANDEUR

Monsieur Dimitro Venecani

LIEU

RUE DE L'ELÉGIE 29

OBJET

la régularisation de la modification de destination du RDC (équipement) vers un logement, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, ainsi que la transformation d'anciennes chambres de bonnes au 3e étage pour créer un appartement 1ch, d'un immeuble de rapport en R+2+T zones d'habitation -Présence d'un arbre remarquable (Bouleau pubescent)

ZONE AU PRAS

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 Dimitro Venecani pour la régularisation de la modification de destination du RDC (équipement) vers un logement, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, ainsi que la transformation d'anciennes chambres de bonnes au 3e étage pour créer un appartement 1ch, d'un immeuble de rapport en R+2+T, **rue de l'Elégie 29** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et est soumise à l'avis de la commission de concertation du **23/01/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.3 du RRU (surfaces minimales de superficie)
- l'art.10 du RRU (éclairage naturel)
- l'art. 17 du RRU (local vélo)
- l'art.18 du RRU ((local pour le rangement du matériel nettoyage)

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 **21/12/2023** ;

Vu le permis PU-26781 délivré en date du 09/05/1956 concernant la construction d'un immeuble de rapport R+2+T ;

Vu le permis PU-28875 délivré en date du 27/02/1964 concernant l'aménagement des combles en chambres (3^{ème} étage dans la toiture) ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; qu'il se situe dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la modification de destination du RDC (équipement) vers un logement, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée , ainsi que la transformation d'anciennes chambres de bonnes au 3e étage pour créer un appartement 1ch, d'un immeuble de rapport en R+2+T, **rue de l'Elégie 29** ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble à appartement en R+2+T ; que le rez-de-chaussée du bâtiment reprend un équipement en partie arrière (cabinet médical) ainsi qu'un garage annexe au logement en partie avant ; que le R+1 et R+2 reprennent chacun un appartement à 1 chambre, et que le grenier se compose de 4 chambres de bonnes ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 303 m², hors sous-sol et que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 17/06/2022, à 1 équipement, 2 unités de logements + des chambres de bonnes ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la modification de destination du RDC (équipement) vers un logement 1 chambre, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée , ainsi que la transformation d'anciennes chambres de bonnes au 3e étage pour créer un appartement 1ch, d'un immeuble de rapport en R+2+T ; que la superficie habitable hors-sol totale est de 345 m² ; que l'immeuble passe ainsi de 2 à 4 unités de logements 1 chambre ;

Considérant que le changement de destination d'un cabinet médical en logement est regrettable car la présence d'un équipement au niveau du RDC permet de dynamiser le quartier et de créer un lien avec l'espace public ; que ce changement de destination pourrait être accepté dans le cadre d'un projet qualitatif car le bien se situe en zone habitation, mais que la présente proposition est jugée peu harmonieuse et peu équilibrée pour les raisons suivantes :

Considérant dans un premier temps que le passage de 2 à 4 unités de logements a pour conséquence de densifier le volume existant et que ce programme manque de mixité au niveau de la typologie des logements ; que le réaménagement du RDC est l'occasion de proposer un grand logement 3 chambres, en lien avec le jardin, mais que le projet n'exploite pas cette possibilité ; que la commission de concertation déplore l'absence de grands logements 3 chambres dans le projet car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ;

Considérant ensuite que la demande vise ensuite la régularisation des modifications de volumes apportées au rez-de-chaussée, soit l'extension en partie arrière et la suppression de l'escalier d'accès au jardin depuis le R+1 ; qu'elle vise également le réaménagement intérieur du RDC ; que l'extension en partie arrière du RDC et la démolition de l'escalier arrière ont été effectués sans autorisation préalable ; que l'extension dépasse la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde ; qu'elle constitue une dérogation à l'art.4 du RRU ; qu'en outre l'aménagement intérieur du logement projeté au RDC n'est pas qualitatif car le séjour a une surface exploitable insuffisante et ne bénéficie pas de lumière suffisante et de vues sur l'extérieur ; que cela déroge aux art. 3 et 10 du titre II du RRU ;

Considérant pour toutes ces raisons que la commission de concertation juge l'aménagement et le programme proposé au RDC (logement à une chambre) pas suffisamment qualitatifs pour justifier une extension à l'arrière ; que les dérogations à l'art.4 du Titre I du RRU et aux art. 3 et 10 du titre II du RRU ne sont dès lors pas accordées ; que la régularisation du changement de destination (équipement) vers un logement 1 chambre n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un local vélo ainsi qu'un local poubelle en RDC ; que la qualité des locaux communs participe à la bonne conception d'un immeuble de rapport et que cette proposition est positive ; qu'aucun local n'est cependant proposé pour le rangement du matériel et que cela déroge à l'art.18 du RRU ;

Considérant ensuite, au niveau de l'aménagement intérieur des étages, que le niveau R+1 et R+2 sont identiques à la situation légale et reprennent chacun un appartement à 1 chambre ;

Considérant que la demande vise ensuite le réaménagement du niveau R+3 en supprimant les chambres de bonnes pour aménager un appartement à 1 chambre ; que la surface éclairante nette de la chambre projetée est inférieure au 1/5ème de sa surface et déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que les autres pièces de l'appartement sont conformes à la réglementation en vigueur et que l'aménagement de l'appartement du R+3 est globalement fonctionnel ;

Considérant, d'après les photographies fournies par le demandeur, que les terrasses ouvertes situées aux niveaux R+1 et R+2 ont été partiellement refermées (vitrage sur la moitié de leur longueur) ; que ces travaux n'ont pas été effectués suivant les règles de l'art et n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis ; qu'ils ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant qu'un arbre remarquable est présent sur le site (Bouleau pubescent) mais qu'il a été supprimé ou n'apparaît pas sur les plans ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

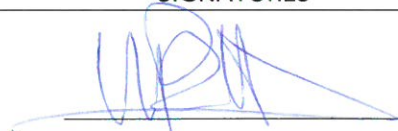
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

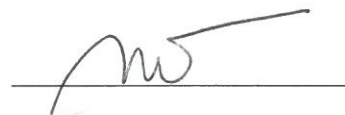
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

