

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38632

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

2. Dossier PU-38632 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame El Houaria Houlliche
<u>LIEU</u>	RUE MOMMAERTS 55
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination du RDC (commerce en un logement) et de l'ajout d'une lucarne en façade avant, ainsi que la modification des volumes construits en intérieur d'îlot, le réaménagement intérieur de l'immeuble incluant un changement d'utilisation des combles en logement, et la modification de la façade rue
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/05/2024 au 21/05/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 Madame El Houaria Houlliche pour la régularisation du changement de destination du RDC (commerce en un logement) et de l'ajout d'une lucarne en façade avant, ainsi que la modification des volumes construits en intérieur d'îlot, le réaménagement intérieur de l'immeuble incluant un changement d'utilisation des combles en logement, et la modification de la façade rue, **rue Mommaerts 55** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **28/05/2024** 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 titre II du règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art. 10 du Titre II (éclairage naturel) ;
- l'art. 16 du Titre II (ordures ménagères) ;

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 **29/04/2024** ;

Vu le permis PU-2013 délivré en date du 22/09/1885 pour la construction d'une maison ;

Vu le permis PU-15555 délivré en date du 23/03/1928 pour une annexe et toiture vitrée ;

Vu le permis PU-20030 délivré en date du 12/06/1936 pour la construction d'annexes afin d'y aménager un bureau, un dépôt et un local WC en annexe du rez-de-chaussée commercial à front de rue ;

Vu le refus du permis PU-36123 en date du 29/10/2014 pour la régularisation de la couverture de la cour entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière, de la division de la maison unifamiliale à front de rue en 4 logements ainsi que du changement d'affectation d'un entrepôt arrière en logement (5 logements au total) ;

Vu le refus du permis PU-36699 en date du 16/10/2017 pour la régularisation du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement et de la modification de la façade ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II B approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination d'un RDC commercial en logement et de l'ajout d'une lucarne en façade avant, ainsi que la modification des volumes construits en intérieur d'îlot, le réaménagement intérieur de l'immeuble incluant un changement d'utilisation des combles en logement, et la modification de la façade rue ;

Considérant que le bâtiment se compose légalement d'un bâtiment principal à front de rue en R+2+T et d'un bâtiment arrière en RDC + T ; que les deux bâtiments sont reliés au niveau du rez-de-chaussée par un ensemble d'annexes et de passages couverts ; que le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière sont affectés à une activité commerciale avec des bureaux et dépôts attenants ; que les deux étages du bâtiment avant reprennent chacun un appartement 1 chambre et que les combles sont non

habitables ; que l'ensemble représente une superficie totale de 453m², en tenant compte des surfaces habitables hors sous-sol et hors combles ;

Considérant, en terme de programme, que la demande porte sur la régularisation du changement de destination du RDC commercial en logement et le changement d'utilisation du grenier en espace habitable ; que le changement de destination d'un commerce en logement est autorisé en zone d'habitation ; que le nombre d'unités de logement dans l'immeuble passe de 2 à 3 et se compose comme suit: 1 appartement à 2 chambres au RDC, 1 appartement à 1 chambre au R+1, et 1 appartement duplex à 3 chambres aux niveaux R+2 et combles ; que la proposition d'un grand logement à 3 chambre est positive 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 ; que les changements de destination et d'utilisation proposés sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande modifie la volumétrie du bâtiment existant ; qu'elle propose dans un premier temps la diminution du volume du RDC à 24m de profondeur, se conformant aux dimensions maximales autorisées par le PPAS ; que le projet supprime également le niveau R+1 de l'annexe arrière destiné, en situation légale, à l'entreposage du commerce et qu'il remplace sa toiture à 2 versants par une toiture plate végétalisée ; que ces interventions sont positives car elles ont pour effet de dédensifier l'intérieur d'ilot et d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot suivant avec la prescription générale 0.6. du PRAS ; que la hauteur de la nouvelle toiture arrière de 3,30 m dépasse légèrement la hauteur de 3,20 m autorisée par le PPAS mais que ce dépassement est justifié car il libère une épaisseur suffisante pour la végétalisation de la toiture ; qu'en outre l'intervention ne porte pas préjudice aux constructions voisines car elle n'entraîne pas de rehausse de mur mitoyen ; que la dérogation au PPAS est dès lors accordée ; Considérant que le projet propose d'agrandir la terrasse du logement du R+1 ; que cette intervention se fait dans les profondeurs autorisées par le PPAS et le RRU et qu'elle améliore les conditions d'habitabilité du logement concerné, ce qui est positif ; Considérant que le plan de toiture est constitué de 3 toits différents ; que le maintien de la couverture de la cour du milieu, située à l'arrière du local vélo, est regrettable car cela diminue la luminosité au sein de la cuisine et du séjour adjacent ; qu'il convient dès lors de supprimer la toiture de la cour centrale ; qu'une partie de toit isolée demeure derrière le débarras du R+1 ; que cette toiture disparate résulte des différentes interventions qui ont été ajoutées au fil du temps mais que le maintien de ces différents toits ne se justifie plus aujourd'hui et qu'il convient de proposer une toiture végétalisée uniforme (en dehors de la terrasse qui elle est située plus en hauteur) ;

Considérant que le projet propose un espace terrasse au RDC et déroge ainsi à l'art.13 du Titre I du RRU puisqu'il réduit la surface perméable en pleine terre de 83% à 76% ; que la demande propose néanmoins une toiture végétalisée de 44m² au R+1 ce qui améliore la perméabilité de la parcelle en intérieur d'ilot ; que la dérogation à l'art 13 est dès lors accordée ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de 15 cm minimum pour la toiture végétalisée, et de renforcer la structure existante si cela s'avère nécessaire ;

Considérant que suivant le PPAS, un arbre à haute tige doit être planté à partir de 30m de profondeur de la facade ; que les plans indiquent des plantations dans le jardin arrière sans préciser leur essence; qu'il convient de veiller à proposer un arbre à haute tige dans le jardin, placé à une distance raisonnable des murs mitoyens, et de préciser son essence sur les plans ;

Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie serait souhaitable ; que si elle est installée, il faudra être vigilant quant à sa position par rapport à la nappe phréatique ;

Considérant ensuite que le projet prévoit un appartement 2 chambres au niveau RDC, un appartement 1 chambre au niveau R+1 et un duplex à 3 chambres au niveaux R+2 et R+3 ; que la surface nette éclairante (SNE) du séjour est inférieure au 1/5^{ème} de sa surface et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il convient d'ouvrir plus généreusement le séjour sur la cuisine afin de profiter davantage de la luminosité provenant de la cour centrale ; que, s'agissant d'un bâtiment existant, la dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant que l'appartement à 1 chambre du R+1 est globalement fonctionnel ; que la surface nette éclairante du séjour et de la chambre ne sont pas conformes aux prescriptions du RRU mais que cela correspond à la situation légale et est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite que le séjour du duplex situé au R+2 et au niveau des combles a une surface nette éclairante insuffisante et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; que la surface du séjour de 22m² est jugée insuffisante au vu du nombre de chambres proposées ; qu'il convient dès lors de supprimer la salle de bain située au R+2 afin d'y placer la cuisine et d'agrandir en conséquence l'espace séjour-salle à manger ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement dans un immeuble nécessite, suivant le Titre II du RRU, l'aménagement de locaux communs ou l'amélioration de la situation à ce niveau ; que le projet propose d'aménager un local vélo au RDC, ce qui est positif ; qu'un local poubelle est envisagé au sous-sol, qu'il n'est pas aisément accessible depuis la rue et déroge à l'art.16 du Titre I du RRU mais qu'il peut difficilement être aménagé au RDC à moins de réduire la superficie de l'appartement du RDC et de nuire à ses bonnes conditions d'habitabilité ; que proposition d'un local poubelle en sous-sol est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.16 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant pour finir que certaines modifications ont été réalisées en façade avant ; que la demande vise dans un premier temps la régularisation de la lucarne au niveau des combles ; que cette dernière est conforme aux prescriptions du RRU et qu'elle est acceptable ; que la seconde porte d'entrée est remplacée par un châssis à deux vantaux ; que le bâtiment est en classe 2 et que cette modification constitue une dérogation au PPAS LEOPOLD II B qui précise en son art.2.2.1.2 que les modifications aux façades sont interdites à moins que ce ne soit pour les rétablir dans leur forme originelle ; que la réduction de la baie du RDC donnant sur le séjour n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient de proposer un châssis toute hauteur, avec un panneau plein en bois partie basse, en harmonie avec la façade existante ;

Considérant que des briques de verre sont proposées sous le châssis du RDC ; que cela n'est pas acceptable en façade sur rue et qu'il convient de les remplacer par un châssis standard et une grille en fer forgé ;

Considérant qu'aucun appui n'est dessiné pour le balcon du 1^{er} étage et qu'il convient de proposer un appui en bois ;

Considérant que des châssis bois sont proposés pour l'ensemble de la façade ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la façade, conformément à la prescription 21 du PRAS ; qu'il y a lieu de veiller à choisir des menuiseries de qualité, munies d'un profil travaillé et durable ;

Considérant que la façade est en mauvais état ; qu'il convient la rénover et de décaper les éléments en pierre bleue (appuis, soubassement, etc..)

Considérant qu'une étude de photos datant du début des années '90 permet de se rendre compte qu'un grand nombre d'éléments et de détails architecturaux ont été perdus sur l'ensemble de la façade (bandeaux intermédiaires en pierre, encadrements de baies, décorations architecturales sous corniche et sous seuils,...) ; que la qualité des façades principales, qui plus est dans les quartiers historiques,

participe pourtant directement à la valeur de nos espaces publics et à la richesse patrimoniale de nos centres urbains mais que celle-ci se retrouve malheureusement aujourd'hui fortement appauvrie; qu'il y a dès lors lieu de veiller à bien rétablir les détails architecturaux de la façade d'origine ;

Considérant que les plans fournis par le demandeur indiquent un des châssis en PVC (légende 13) mais que la note explicative précise le remplacement de tous les châssis PVC par des châssis en bois peints blancs ; qu'il convient de rectifier les informations incorrectes sur les plans ou les documents écrits ;

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 du **29/04/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer la couverture de la cour attenante à la cuisine, afin d'augmenter la luminosité au sein de cette dernière ;
- proposer une toiture végétalisée uniforme au R+1 au lieu des 2 toits distincts restants ;
- indiquer sur les plans la position de l'arbre à haute tige, placé à une distance raisonnable des murs mitoyens, et préciser son essence ;
- proposer une épaisseur de substrat de 15 cm minimum pour la toiture végétalisée ; renforcer la structure existante si cela s'avère nécessaire ;
- pour l'appartement du RDC, ouvrir davantage le séjour sur la cuisine afin de profiter pleinement de la luminosité provenant de la cour centrale ;
- revoir l'aménagement de l'appartement duplex situé au R+2 et au niveau des combles : supprimer la salle de bain située au R+2 afin d'y placer la cuisine et d'agrandir en conséquence l'espace séjour-salle à manger ;
- s'assurer de manière générale que les aménagements projetés répondent bien aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU (surfaces minimales, surfaces nettes éclairantes, etc..) ;
- veiller à proposer des châssis bois pour l'ensemble de la façade (rectifier les informations incorrectes sur les plans ou les documents écrits) ;
- proposer une porte fenêtre toute hauteur, avec un panneau plein en bois en partie basse, pour le châssis à droite de la porte de garage ;
- remplacer les briques de verre de la façade sur rue par un châssis standard et une grille en fer forgé ;
- proposer un appui en bois pour le balcon du 1^{er} étage ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à bien rétablir les détails architecturaux de la façade d'origine ;
- veiller à proposer des menuiseries bois de qualité, munies d'un profil travaillé, cintrées en partie haute pour s'accorder avec la forme des baies ;
- rénover la façade et décaper les éléments en pierre bleue (appuis, soubassement, etc..)
- veiller à replanter un arbre à haute tige dans le jardin

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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.

Les dérogations au PPAS LEOPOLD II B (hauteur de l'annexe) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 10 –surface nette éclairante

Titre I, art. 13 –maintien d'une surface perméable

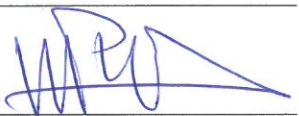
Titre II, art. 16 – locaux poubelles

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

