

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38557

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

3. Dossier PU-38557 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Rachida Bentatou
<u>LIEU</u>	RUE PICARD 67
<u>OBJET</u>	le changement de destinations d'un rez-de-chaussée commercial en logement (de 3 à 4 unités)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF CC</u>	- 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 Rachida Bentatou pour le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement (de 3 à 4 unités), **Rue Picard 67** ;

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre II, art.4 – hauteur sous plafond
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs
 - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 27/06/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33087, délivré en date du 09/05/2003, pour la transformation d'un rez-de-chaussée en commerce ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-33820, introduite le 20/10/2005 et classée sans suite, pour le changement d'utilisation d'un commerce en snack (superficie rez-de-chaussée 58,2m²)

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-34014, introduite le 22/06/2006 et classée sans suite, pour la construction d'un 4e étage ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34647, délivré en date du 20/05/2009, pour le changement de destination d'un commerce en snack (petite restauration – frieterie) ainsi que la modification de cloisons (agencement intérieur) et le placement d'une gaine d'extraction en façade arrière (diam. max. 30cm) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37918 (art.126), délivré en date du 30/09/2021, pour le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le niveau +3 dans un immeuble de rapport et la modification de la façade avant (maintien de 3 logements) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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 le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement (de 3 à 4 unités) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de toiture et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie existante de +/-280m² et que sa dernière situation légale, fixée par le PU-37918, est un commerce au rez-de-chaussée ainsi que trois logements sur les étages et combles ;

Considérant que l'actuelle demande ne concerne que la surface du rez-de-chaussée ; que le projet ambitionne de supprimer l'activité commerciale existante pour l'aménagement d'une unité de logement supplémentaire, passant de 3 à 4 appartements dans l'immeuble ; que celui-ci profite, avec une partie de son aménagement au sous-sol, de +/-60m² ; qu'il se présente comme un logement de type 1-chambre ;

Considérant que la commission de concertation souligne toutefois s'être déjà prononcée, lors de sa séance du 23/02/2021, sur le même type de demande ; que la première version du PU-37918 posait effectivement la même intention mais qu'un avis défavorable a été rendu et justifié comme suit :

« Considérant que la demande actuelle vise à transformer le commerce existant en une unité de logement supplémentaire ; qu'elle augmente le nombre de logements à quatre pour l'immeuble ; que l'appartement, de type studio, s'organise de manière indépendante mais que ni son ouverture arrière donnant sur une cour exigüe, ni sa situation à rue de la façade avant ne sont propices/adaptées à l'aménagement d'un logement ; que cette habitation supplémentaire s'affiche comme une nouvelle unité de petite taille, déjà surreprésenté sur le territoire Molenbeek et que le collège des Bourgmestre et Echevins tend à préserver la vie économique de la commune ; que l'intention n'est dès lors pas souhaitable ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements implique normalement aussi, suivant les art.16-17-18 du Titre II du RRU, l'aménagement de locaux communs ; que, si le sous-sol reprend positivement une cave pour chaque unité ainsi qu'un local poubelles, l'espace pour le rangement des vélos et des poussettes ne peut toutefois se trouver, pour un accès aisé et une utilisation quotidienne, au niveau -1 ; que son installation sur le niveau du rez-de-chaussée n'apparaît non plus réaliste ;
Considérant que le projet ne peut aussi répondre à l'art.6 du Titre VIII du RRU en terme de stationnement ;

Considérant que le programme de trois logements, en plus d'une activité, semble déjà suffisamment dense pour le bien ; que la rue Picard est également animée par de nombreux rez-de-chaussée actifs et que la fonction de commerce, bureau ou profession libérale y trouve tout à fait sa place ; que le maintien d'une activité suit, encore une fois, la philosophie du collège des Bourgmestre et Echevins qui veille à préserver la vie économique de la commune »

Considérant que le plan actuel rencontre plusieurs éléments comparables à la précédente proposition ; que ni les locaux communs, ni l'aménagement intérieur n'apparaissent satisfaisants pour le RRU ou le bon aménagement des lieux ; qu'une salle de bain en sous-sol ne dépassant qu'à peine les 2m de hauteur sous plafond et l'encombrement de son escalier d'accès sur les surfaces de vie ne sont pas non plus favorables ; que l'espace disponible ne se prête pas idéalement à l'habitation ;

Considérant que le projet entraîne également une modification de la façade ; que, si celle-ci mérite effectivement une amélioration architecturale au niveau du rez-de-chaussée, la proposition de châssis PVC n'est pas acceptable en ZICHEE pour laquelle une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que, contrairement à ce qui est repris sur le dessin d'ailleurs, les châssis des étages sont légalement repris en bois peints, finition gris, dans le PU-37918 ;

Considérant que la porte d'entrée des logements est regrettamment aussi toujours reprise en PVC ; que la DPC souligne un ensemble regrettamment de boîtes aux lettres apposées et qu'il y aurait davantage lieu de les prévoir intégrées dans une porte d'entrée en bois ;

Considérant par contre que, d'après les photos fournies dans le dossier, la façade principale a subi quelques rénovations sur base du permis d'urbanisme PU-37918 ; que, au-delà des menuiseries qui n'ont apparemment pas été remplacées en bois, la brique jaune/beige d'origine a également été peinte ; que cela ne correspond regrettamment pas au permis délivré ; que les éléments de briques ou pierres sont toujours laissés apparents ;

Considérant enfin que la commune regrette le manque d'information préalable prise par le demandeur et/ou l'architecte sur la demande ; que des traces du précédent refus apparaissent clairement dans le PU-37918, situation légale du bien ;

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

ADMINISTRATION COMMUNALE

