

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38603

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2024

8. Dossier PU-38603 - nb

DEMANDEUR

SED INVEST S.P.R.L.

LIEU

RUE DE L'INDÉPENDANCE 142

OBJET

la modification de la toiture et du volume arrière, le changement de destination de l'activité productive du rez-de-chaussée vers du logement, le réaménagement intérieur et les modifications apportées à la façade rue, d'un immeuble de rapport en R+2+T

ZONE AU PRAS

zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 05/03/2024 au 19/03/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 SED INVEST S.P.R.L. représentée par M. Seddik Rachid pour la modification de la toiture et du volume arrière, le changement de destination de l'activité productive du rez-de-chaussée vers du logement, le réaménagement intérieur et les modifications apportées à la façade rue, d'un immeuble de rapport en R+2+T, **Rue de l'Indépendance 142** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/03/2024 au 19/03/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- l'art.16 du Titre II du RRU (local à ordures)
- l'art. 18 du Titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;

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 **07/03/2024** ;

Vu le permis PU-29588 délivré en date du 02/06/1967 pour l'extension arrière de l'atelier ;

Vu le permis PU-29692 délivré en date du 28/02/1968 pour l'aménagement de la façade et ajout des annexes aux étages ;

Vu le permis PU-38390 délivré en date du 12/06/2023 pour le changement d'affectation du bâtiment arrière d'atelier à centre médical, la transformation des volumes existants et la démolition des toits plats existants ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+2+T ; qu'il se compose, d'après les renseignements urbanistiques établis en date du 21/04/2023, d'un rez-de-chaussée et entresol dédiés à l'activité productive (bureaux liés à l'ancien atelier) , d'un appartement à 1 chambre au R+1, d'un second appartement à 1 chambre au R+2, et d'un grenier non habitable ; que l'ensemble représente une superficie hors sous-sol totale 473 m² ; que la superficie du terrain est de 148,12 m² ; que le demandeur M. Seddik Rachid est propriétaire du bien depuis le 18/10/2018 ; que l'annexe située à l'arrière de la parcelle est hors demande ; qu'elle reprend un équipement, soit des locaux liés au centre médical situé rue de l'indépendance n°144 ;

Considérant que la demande vise le changement de destination de l'activité productive du rez-de-chaussée et de l'entresol vers respectivement un logement et une activité libérale, le changement d'utilisation des combles non habitables en logement, la modification de la toiture et du volume arrière, le réaménagement intérieur des étages, ainsi que les modifications de la façade rue, d'un immeuble de rapport en R+2+T ; que la demande entraîne une augmentation du nombre de logements dans l'immeuble, soit le passage de 2 à 4 logements disposés comme suit : un appartement 1 chambre

au RDC, 2 appartements 3 chambres au niveaux R+1 et R+2, et un appartement 2 chambres sous combles ; qu'une activité libérale remplace, au niveau de l'entresol, les bureaux liés à l'activité productive ; que l'ensemble représente une superficie hors sol de 453 m² ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps à remplacer l'activité productive du rez-de-chaussée (bureaux) par un appartement 1 chambre ; que cette demande paraît justifiée dans la mesure où l'annexe arrière qui accueillait l'activité productive principale est supprimée ; qu'en conséquence l'activité productive du RDC se réduit à des espaces bureaux peu spacieux ; que cet aménagement est jugé peu efficace pour le développement d'une activité productive ; que l'entrée aux bureaux se fait via le hall d'entrée des logements et que ce mélange des fonctions est peu fonctionnel ; que la proposition d'un logement au RDC paraît dès lors plus pertinente ; que l'appartement proposé au RDC est globalement fonctionnel ; que la proposition d'un changement de destination de l'activité productive du RDC vers un logement est dès lors acceptable ;

Considérant en second lieu que la demande vise la modification des volumes arrières du bâtiment, à savoir l'ajout de balcons aux niveaux R+1 et R+2, la suppression de l'annexe arrière du RDC, la suppression de la cour située au sous-sol et la proposition d'un jardin privatif au niveau RDC, ainsi que la création d'une terrasse et d'une lucarne arrière au niveau R+3 ; que la proposition de supprimer l'annexe arrière et la cour du sous-sol pour l'aménagement d'une zone jardin/terrasse au RDC est jugée qualitative car elle améliore les conditions d'habitabilité du logement du RDC en lui permettant d'accéder directement à un espace extérieur ; qu'en outre la présence du jardin augmente la perméabilité de la parcelle, ce qui est positif ; que la surface perméable représente moins de 50% de la surface disponible et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; qu'il convient dès lors de perméabiliser davantage l'espace extérieur arrière suivant les prescriptions du RRU ;

Considérant que les 2 balcons proposés aux niveaux R+1 et R+2 dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'ils dépassent également de plus de 3 m le voisin le moins profond ; qu'ils constituent dès lors une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur) ; que ces balcons ne sont cependant pas jugés impactants en intérieur d'îlot car la distance qui les sépare du bâtiment arrière est importante ; qu'en outre la construction voisine de droite contre laquelle s'appuient les balcons dépasse largement en profondeur la construction concernée ; qu'un recul de plus de 2m sépare les 2 balcons de la construction voisine de gauche (la moins profonde) ; que dès lors les 2 balcons n'impactent nullement les propriétés voisines ; que la proposition de balcons proposés aux niveaux R+1 et R+2 est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.4 du RRU est accordée ;

Considérant qu'une terrasse et lucarne arrières sont envisagées au niveau R+3, côté cour ; que les dimensions de la lucarne sont conformes au RRU ; que la terrasse et son garde-corps dérogent à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur) mais que leur présence reste néanmoins discrète en intérieur d'îlot car la terrasse est en retrait de la façade, qu'elle est peu visible depuis le jardin arrière et respecte le code civil en matière de vues directes ; que la présence d'une terrasse au R+3 améliore en outre les conditions d'habitabilité du logement concerné ; qu'elle est dès lors jugée qualitative et qu'elle est acceptable, sous réserve de conditions décrites ci-bas (concernant le garde-corps) ; que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la toiture est surélevée de 18cm ; que la toiture projetée dépasse la toiture du voisin le plus haut et déroge à l'art.6 du titre I du RRU ; que la rehausse de 18cm se justifie car elle est liée à une meilleure isolation de la toiture ; que cela améliore les performances thermiques du bâtiment et que la dérogation à l'art.6 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la 3^{ème} travée du bâtiment, située côté cour, est plus large sur les plans projetés (4m de profondeur) qu'en situation légale (3,5m) ; que selon les plans visualisés sur *Googlemap et Brugis*,

il semblerait que la 3^{ème} travée ait toujours été construite sur 4m de profondeur ; que la différence de profondeur n'est dès lors pas considérée comme une extension mais qu'elle correspond bien à l'état d'origine ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur, que la demande vise le réaménagement complet de tous les niveaux ; que le projet dispose de locaux communs, à savoir de caves existantes situées au sous-sol et un nouveau local vélos projeté au RDC, accessible depuis la servitude de passage de gauche ; que cette proposition n'est pas jugée idéale en raison du mélange des fonctions (logement avant et équipement en fond de parcelle) mais qu'elle est acceptable car le RDC peut difficilement accueillir un local vélo aisément accessible depuis le hall d'entrée des logements ; qu'aucun local poubelle ou local de rangement n'est prévu ce qui ne tend pas à améliorer la conformité de l'immeuble conformément à l'art 16 et 18 du Titre II du RRU ; que le bâtiment peut cependant difficilement accueillir des locaux communs supplémentaires, à moins d'empiéter sur le logement du RDC et de nuire à ses bonnes conditions d'habitabilité ; que les dérogations aux art.16 et 18 sont dès lors acceptables ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement des étages ; que l'appartement à 1 chambre situé au RDC est globalement fonctionnel ; que la surface nette éclairante de la chambre est insuffisante et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit cependant d'un bâtiment existant et que les baies de la façade sur rue ne peuvent être agrandies ; que la dérogation à l'art.10 est dès lors accordée ;

Considérant que les appartements 1 chambre situés aux niveaux R+1 et R+2 sont réaménagés en appartements 3 chambres ; que leur aménagement est globalement fonctionnel ; que la superficie de la pièce séjour-cuisine-salle à manger projetée paraît quelque peu insuffisante au vu du nombre de chambres proposées ; que la proposition de logements 3 chambres est cependant 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 la proposition de transformer les appartements à 1 chambre en appartement 3 chambre est dès lors acceptable ; qu'il convient cependant de réduire la taille de certains espaces secondaires des appartements (buanderie, salle de bain, etc..) de manière à agrandir l'espace séjour-salle à manger ;

Considérant que la demande propose le changement de destination de l'entresol lié à l'activité productive vers une activité libérale (bureaux) ; que cette nouvelle configuration ne semble pas optimale car il est nécessaire d'emprunter l'escalier menant aux logements pour accéder aux bureaux ; qu'il convient dès lors de supprimer l'activité libérale de l'entresol et de créer un escalier intérieur entre l'entresol et le R+1 afin d'aménager un appartement duplex spacieux et confortable sur ces 2 niveaux, en veillant à respecter les prescriptions du Titre II du RRU ; qu'il convient de veiller à proposer au R+1 un espace de vie séjour-salle à manger spacieux et confortable ;

Considérant qu'un appartement 2 chambres est aménagé au niveau des combles ; qu'il est fonctionnel et répond au Titre II du RRU en termes d'habitabilité ; qu'un escalier mène à un deuxième niveau combles mais que ce 2^{ème} niveau a une faible hauteur sous plafond ne peut être rendu habitable ; qu'il convient de supprimer l'escalier d'accès et de maintenir ce dernier niveau non habitable ;

Considérant qu'une terrasse et une lucarne sont également envisagées au R+3 ; que la position de la terrasse est désaxée par rapport au séjour ; que cela tient compte certes des prescriptions du code civil (1,90m de recul par rapport aux limites de propriété) ce qui est positif ; que le garde-corps est cependant positionné au milieu de la zone châssis des lucarnes ; que ce détail est peu harmonieux et qu'il convient de proposer une solution plus qualitative afin de rattacher le garde-corps à la lucarne de façon fonctionnelle et esthétique ; qu'à défaut d'une proposition qualitative, il est conseillé de supprimer la terrasse accessible et le garde-corps ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone, la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que le projet envisage de peindre la façade en blanc et de remplacer les panneaux en schiste par des panneaux noirs ; que cela dénature l'architecture d'origine et qu'il convient de maintenir les briques grises existantes ainsi que les panneaux en schiste ; que la demande projette de remplacer les châssis en aluminium de teinte gris-claire par des châssis en aluminium de teinte noire ; que l'aluminium est considéré comme un matériau noble et durable et qu'il est dès lors acceptable ; que la commission de concertation encourage néanmoins une teinte claire plutôt que noire pour s'harmoniser de façon plus nuancée avec les tons de la façade existante ; qu'il y a également lieu de nettoyer la façade et de décaper les éléments en pierre bleue (soubassement, bandeaux) et de retirer les fils électriques visibles en façade ;

Considérant pour finir que les plans fournis présentent certaines inexactitudes ; que la situation légale est désignée comme 'existante' au lieu de 'légale' ou 'de droit' (titre des documents) ; que la façade de la situation légale n'est pas correctement dessinée au niveau des divisions des châssis ; qu'il convient de corriger ces inexactitudes ;

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 **07/03/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer l'activité libérale de l'entresol et réaménager le logement R+1 en annexant les surfaces de l'entresol, de manière à proposer un grand appartement duplex à 3 ou chambres ; veiller à proposer un espace séjour -salle à manger suffisamment grand et proportionnel au nombre de chambres ;
- au R+3, proposer une solution qualitative au niveau de l'attache du garde-corps à la lucarne ; à défaut d'une proposition qualitative, il est conseillé de supprimer la terrasse accessible et le garde-corps ;
- supprimer l'escalier d'accès au 2ème niveau sous-comble et rendre ce dernier niveau non habitable ;
- perméabiliser davantage l'espace extérieur arrière suivant les prescriptions du RRU ;
- maintenir la brique grise et la pierre schiste en façade ;
- proposer des châssis en aluminium de ton clair, en harmonie avec la façade ;
- corriger les inexactitudes sur la situation légale, à savoir : nommer correctement la situation légale dans le titre des documents ; dessiner correctement les divisions des châssis ;
- veiller de manière générale à respecter les prescriptions du Titre II du RRU en matière de normes d'habitabilité des logements ;

Article 2

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

- nettoyer la façade et de décaper les éléments en pierre bleue (soubassement, bandeaux)
- retirer les fils électriques visibles en façade ;

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 règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4- profondeur

Titre I, art. 6- hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre II, art.16 - local à ordures

Titre II, art. 18 - local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

DELEGUES

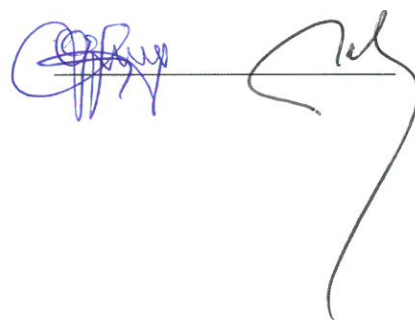
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Two handwritten signatures in blue ink are written over a horizontal line. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more fluid.

Article 2

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

- nettoyer la façade et de décaper les éléments en pierre bleue (soubassement, bandeaux)
- retirer les fils électriques visibles en façade ;

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 règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4– profondeur

Titre I, art. 6– hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre II, art.16 - local à ordures

Titre II, art. 18 - local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

