

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

### 6. Dossier PU-38783 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Mister Lego - Monsieur Jeremy HECHT</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE MONTAGNE AUX ANGES 33</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination du 3e étage d'un immeuble d'atelier (surface restante: 689m <sup>2</sup> ) en logement (passant de 0 à 1 unité), incluant un évidement partiel de la toiture pour la création d'une terrasse ainsi que la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) - CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 la société Mister Lego, représentée par Monsieur Jeremy Hecht, pour la régularisation du changement de destination du 3e étage d'un immeuble d'atelier (surface restante: 689m<sup>2</sup>) en logement (passant de 0 à 1 unité), incluant un évidement partiel de la toiture pour la création d'une terrasse ainsi que la modification de la façade avant, **Rue Montagne aux Anges 33** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable
  - o Titre II, art.10 – éclairage naturel ;

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 10/09/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23933, délivré pour la transformation des façades intérieures ;

Vu le permis d'environnement PE-17849, octroyé en date du 08/03/1949, pour l'exploitation d'une fabrique d'électrodes ;

Vu le permis d'environnement PE-22539, octroyé en date du 07/06/1974, pour un atelier de fabrication d'éclairage ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992 et dans les limites du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination du 3e étage d'un immeuble d'atelier (surface restante: 689m<sup>2</sup>) en logement (passant de 0 à 1 unité), incluant un évidement partiel de la toiture pour la création d'une terrasse ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment industriel exposant une façade caractéristique de type « pignon » à l'alignement ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et une toiture à double versants ; qu'il s'étend sur une profondeur importante de 30m, couvrant presque toute la parcelle ; qu'il est légalement affecté, sur l'ensemble de ses étages, à de l'activité productive ;

Considérant d'abord que le volume existant déroge aux prescriptions du PPAS Léopold II A (36), approuvé en 1992 ; que ce dernier prévoit un gabarit possible de 14D sur une première profondeur de 15m et un autre de 8D sur le reste de la parcelle ; que chaque projet qui touche à un bien doit normalement se conformer aux prescriptions projetées mais que le bâtiment y est également repris de classe 2 et que son imposant gabarit fait aussi partie de son caractère patrimonial ; qu'une conservation du volume selon son profil historique est dès lors jugé acceptable ;

Considérant que le projet tente de régulariser l'aménagement d'un logement sur le dernier niveau (+3) ; que celui-ci est aussi directement lié à la régularisation d'une modification, par évidement, de la toiture pour la création d'une terrasse (40m<sup>2</sup>) et un apport supplémentaire de lumière ; que l'intervention peut être estimée, d'après les vues aériennes disponibles, datant d'entre les années 1987 et 1996 ;

Considérant que la proposition supprime un plateau entier d'atelier, soit 246m<sup>2</sup> ; que le collège défend pourtant une préservation des surfaces actives sur son territoire, d'autant plus en zone mixte et dans

une couleur « rose » du PPAS qui encourage des affectations autre que le logement ; que le bien est y aussi repris de classe 2 et que son utilisation participe également à maintenir son caractère patrimonial ; que la proportion entre les fonctions « atelier » (688m<sup>2</sup>) et « logement » (269m<sup>2</sup>) reste cependant positivement favorable à l'activité ; que le dernier niveau n'est pas non plus le plus propice à une occupation d'atelier et que la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que la scission des accès et des entrées fonctionne relativement bien au niveau du rez-de-chaussée ; que les trois étages d'activité profitent d'une large double porte alors qu'une nouvelle entrée plus étroite est créée pour l'accès au logement ; que le projet prévoit l'aménagement appréciable et facilement accessible d'un local poubelles et d'un espace pour ranger 4 vélos ;

Considérant que chaque étage reste également accessible via un monte-charge existant ; que celui-ci est jugé à la fois précieux pour l'acheminement de matériels et pour l'accès du logement (3<sup>e</sup> étage) ; que la commune reste toutefois dans l'attente d'un avis du SIAMU ;

Considérant que le plan avancé propose ainsi une unité confortable de 3-chambres (207m<sup>2</sup>), permettant le logement d'une grande famille ; que cela s'accorde à la politique communale menée à Molenbeek en ce qui concerne le logement ; que l'architecte confirme un réagencement intérieur par rapport à la situation existante de fait ; que la proposition ne correspond pas aux photos fournies dans le dossier ;

Considérant que la création d'une terrasse, au centre de la surface, est jugée favorable en termes d'habitabilité ; qu'elle permet un apport de luminosité et une articulation positive des différentes pièces pour la grande profondeur bâtie ; que l'évidement central du volume permet aussi positivement d'en maintenir la lecture architecturale d'origine ; que l'architecte confirme l'existence d'un mur latéral, hauteur 1m88, par rapport au voisin direct ;

Considérant que l'agencement projeté peut être considéré comme respectant le bon aménagement des lieux ; que l'architecte confirme, en séance, une ouverture complète du volume, pour les chambres et les pièces de vie, sur toute la hauteur disponible, incluant la grande pointe de toiture ; que les espaces principaux profitent ainsi favorablement de 5m de hauteur sous-plafond ;

Considérant que le dessin ne reprend par contre pas la trace des fenêtres de toit existantes ; que les deux chambres arrière manquent dès lors, conformément à l'art.10 du Titre II du RRU, d'éclairage naturel ; que l'architecte renseigne une erreur de dessin et qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans ;

Considérant que, pour la taille du logement proposé, une 2<sup>e</sup> salle de bain serait aussi jugée appréciable ; que, même si le RRU actuel ne l'exige pas encore, la surface de la buanderie le permettrait facilement ; qu'il y aurait dès lors lieu d'envisager cette amélioration intérieure ;

Considérant que, en ce qui concerne les trois étages inférieurs, le demandeur ne renseigne pas encore d'activité vraiment figée ; que la commission de concertation encourage des occupations à la fois dynamiques et respectueuses du voisinage ;

Considérant que des fonctions tellement divergentes gagnent à être correctement isolées les unes des autres ; que l'architecte ne renseigne aucune mesure acoustique ou vibratoire particulière, autre que le RF, prévues ; qu'il y a cependant lieu d'y veiller ;

Considérant que le projet ne prévoit rien non plus en ce qui concerne une amélioration de la perméabilité ou, selon la prescription 0.6 du PRAS, de la qualité végétale et paysagère de l'intérieur d'ilot ; qu'un volume annexe, situé en fond de parcelle du rez-de-chaussée, n'apparaît cependant pas très intéressant pour le site ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le volume annexe ainsi que de garder perméable et plantée la surface extérieure en fond de parcelle ;

Considérant que la toiture plate-forme créée au droit de l'évidement gagnerait également à être végétalisée ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation de fait dans ce sens ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne aussi une surface importante de toiture en pente ; qu'il regrette un manque d'ambition en termes de récupération des eaux de pluie et qu'il y a lieu de faire une proposition dans ce sens ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade principale, le projet prévoit, enfin, quelques modifications par rapport à la situation d'origine ; que, si la création d'une porte simple au rez-de-chaussée, sur la trace d'une baie existante, apparaît acceptable ; l'agrandissement, vers le bas, des baies aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages soulève le débat ; que le demandeur défend un manque de lumière par rapport à la dimension des plateaux et les traces de modifications antérieures pour la façade donnant sur la rue ; que, si les monuments et site partagent ce point de vue, il est quand même demandé de revoir la proposition pour limiter l'agrandissement des baies, vers le bas, au 1<sup>e</sup> étage et à la baie centrale du 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que l'installation d'un châssis dans la baie centrale du 3<sup>e</sup> étage s'affiche par contre acceptable ;

Considérant qu'un jeu de division horizontale, inspiré des châssis arrière encore d'origine et pour l'ensemble des châssis agrandis, est également demandé pour les deux façades ainsi que l'ajout d'un garde-corps métallique afin de minimiser l'importance des nouvelles ouvertures ;

Considérant qu'il y a lieu d'harmoniser l'intervention de la façade arrière (division horizontale + garde-corps) à celle de la façade principale à rue ;

Considérant que la commission de concertation valide la suppression de la ventilation installée dans l'œil de bœuf au sommet du pignon ;

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 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Compléter les plans/coupes avec les fenêtres de toit pour une conformité au Titre II du RRU de l'éclairage naturel ;
- Supprimer le volume annexe du rez-de-chaussée, en plus de garder perméable et plantée la surface extérieure en fond de parcelle ;
- Prévoir une végétalisation de la toiture plate-forme au droit de l'évidement de la toiture (sur l'entrée et la buanderie) ;
- Inclure un système de récupération des eaux de pluie ;
- Revoir la façade à rue en limitant un agrandissement, vers le bas, des baies du 1<sup>e</sup> étage et de la baie centrale du 2<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir un ensemble de châssis divisés horizontalement (inspirés des divisions d'origine) et munis d'un garde-corps métallique pour l'ensemble des baies agrandies ;
- Harmoniser la façade arrière (division + garde-corps) aux interventions de la façade avant ;

#### Article 2

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

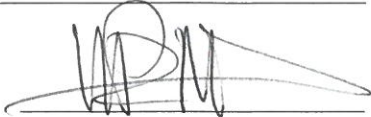
- Envisager l'aménagement d'une 2<sup>e</sup> salle de bain sur une partie de la surface de la buanderie ;
- Favoriser des activités à la fois dynamiques et respectueuses du voisinage ;
- Veiller à assurer une isolation acoustique et vibratoire suffisante entre les fonctions logement et atelier ;

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 (volume) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



