

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

3. Dossier PU-38885 - jb

DEMANDEUR

Madame Patricia Vanderschueren

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 1132 - 1132A

OBJET

régulariser : un volume technique au 4e étage (as built) au n°1132, la construction de la toiture (as built) du 1132a Chaussée de Ninove, l'ajout d'un volume au 1er étage, la création de terrasses au 2e étage, l'élargissement du volume au 3e étage (as built), le changement de destination d'une activité productive en 3 logements, rue Van Soust 605, la modification de façades : n°605 rue Van Soust et les étages du 1132a Chée de Ninove

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant (Chaussée de Ninove)

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)

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 Patricia Vanderschueren pour régulariser : un volume technique au 4e étage (as built) au n°1132, la construction de la toiture (as built) du 1132a Chaussée de Ninove, l'ajout d'un volume au 1er étage, la création de terrasses au 2e étage, l'élargissement du volume au 3e étage (as built), le changement de destination d'une activité productive en 3 logements, rue Van Soust 605, la modification de façades : n°605 rue Van Soust et les étages du 1132a Chée de Ninove, **Chaussée de Ninove 1132 - 1132A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 3 (surfaces), article 10 (éclairage naturel) et article 11 (vues) & le Titre IV « accessibilité PMR » ;

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 14/11/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques des 3 et 20/5/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, le long d'un espace structurant (=Chaussée de Ninove) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale s'établit comme suit :

- Au n°1132, Chée de Ninove : un immeuble avant R+3 comprenant un commerce lié au n°1132a, au rez-de-chaussée, et 3 logements aux étages (1/niveau) & un hangar arrière, de plein pied, comprenant une activité productive liée au n°605 rue Van Soust
- Au n°1132a, Chée de Ninove : un immeuble R+2 comprenant un rez-de-chaussée commercial, lié au n°1132, et 2 logements aux étages (1/niveau)
- Au n°605 rue Van Soust, une activité productive, liée au bâtiment arrière au 1132 chaussée de Ninove, dans un bâtiment R+3. Les étages de cette activité productive reprennent des locaux accessoires à l'activité dont : au +1, un bureau, 1 logement au R+2, 1 second logement, de type duplex aux R+3 & étage technique ;

Considérant que les 2 activités économiques forment, dans les plans légaux, un ensemble vu la présence de passages ouverts entre celles-ci, au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise à régulariser la situation de fait du site sans proposer de réelles améliorations (voir développement plus bas ;

Considérant, de façon succincte, que le projet prévoit la suppression de la majorité des surfaces d'atelier au profit de logements en dérogation au Titre II du RRU sans proposition d'amélioration de la volumétrie ou de l'ilot ; que tout ceci nécessite, de plus, la régularisation de plusieurs volumes en dérogation au Titre I du RRU ; que le projet propose aussi de rendre autonomes les surfaces persistantes d'atelier reprises dans le hangar arrière au 1132, Chée de Ninove ;

Considérant, de ce fait, que l'activité productive est trop déforcée par la fonction logement ; qu'elle perd la majorité de ces espaces administratifs et d'entreposage/parking ; que l'activité productive persistante devient une longue « frite » de +/- 5,80m de large sur une profondeur de +/- 25,6m, ce qui limite encore plus son potentiel de fonctionnement ;

Considérant que l'autonomisation potentielle de l'activité productive par rapport au commerce pose la question d'un accès unique à l'activité arrière par la rue Van Soust ; ce qui représente un risque élevé de nuisances pour cette rue alors qu'elle n'est, ni conçue, ni adaptée à cette possibilité ; que le plan de rénovation de cette rue prévoit notamment une conception tournée vers la mobilité douce ; qu'elle doit rester une voirie calme et doit jouer un rôle de tampon entre l'arrière de la chaussée de Ninove et la cité-jardin « Moortebeek » qui est reprise en zone à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que le potentiel de fonctionnement du commerce peut aussi être affecté par l'affaiblissement de l'activité productive arrière, notamment vu la perte des locaux accessoires pouvant potentiellement servir aux 2 activités, et une perte en flexibilité induite par la séparation potentielle des 2 activités ;

Considérant que le projet maintient un site complètement imperméable et ne prévoit aucun dégagement de volumes (pire, on vise ici la régularisation de volumes en infraction), ce qui va complètement à l'encontre des besoins d'améliorations, pour tous projets, des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas acceptable face aux besoins d'un cadre plus végétalisé et de gestions intégrée de l'eau qui profitent à tous ; qu'ainsi le projet ne cherche pas à mettre en place un cadre qualitatif pour les logements projetés, ce qui n'est pas acceptable dans le cadre de la régularisation du changement de destination des surfaces d'activité productive en logement ; que le projet se situe pourtant dans un contexte proche plutôt végétalisé et perméable qu'il convient de renforcer ;

Considérant, en outre, que les volumes, à régulariser, sont problématiques ; qu'en effet, le volume à régulariser au 1^{er} étage, à l'arrière du 605 rue Van Soust, déroge au Titre I du RRU, aux articles 4&6, pour le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et le dépassement en hauteur, d'un étage, et en profondeur de tous les arrières du début de la rue Van Soust ; que la régularisation de ce volume, au 1^{er} étage, est déjà problématique même sans considérer tout changement de destination ; qu'il n'y a aucune preuve qu'il ait été construit avant 1975, date d'entrée en vigueur du règlement de la bâtisse pour l'Agglomération de Bruxelles, imposant déjà une profondeur maximum équivalente au $\frac{3}{4}$ et maximum 20mètres (on est ici à presque 25m et on dépasse les $\frac{3}{4}$) ; que ce volume est trop impactant pour les logements légaux du 1132a (distance de +/- 4m, ce qui génère un vis-à-vis oppressant et un mauvais éclairage naturel) ;

Considérant que la régularisation de la création de terrasses au 2^e étage (possiblement as-built) et la régularisation de l'élargissement du volume au 3^e étage (as built, mais largeur presque doublée d'1,50m à 2,9m) sont problématiques car viennent encore déforcer le projet et appuyer les arguments défavorables repris ci-dessus ;

Considérant, par rapport aux besoins de mutations de l'activité économique licite et aux travaux lourds qui ont été entrepris, que conformément à la prescription 0.9 (clause se sauvegarde), les surfaces

d'activités licites projetées, en dépassement par rapport aux surfaces autorisée par le PRAS, peuvent être soumises à transformations et/ou rénovations lourdes ; que ceci est néanmoins conditionné par le respect des caractéristiques de l'îlot, ce que le projet ne propose pas en maintenant un socle 100% imperméable ; que le projet se situant en zone d'habitation, il serait judicieux de garder d'avantage de l'activité économique au n°605, ce qui permettrait un certain dégagement en intérieur d'îlot tout en maintenant une activité économique viable pour le site sans que ce soit contraignant par rapport au PRAS (NB : en plus des divers mutations, le projet maintien 320m² de commerce, ce qui dépasse le seuil de 20m², et 156m² d'atelier, ce qui reste (trop) faible par rapport à la situation légale) ;

Considérant, en situation à régulariser ; que l'atelier, sis au 605 rue Van Soust, devient un immeuble de logement ; qu'outre l'absence d'adaptations urbanistiques, l'aménagement intérieur de cet immeuble est fort critiquable ;

Considérant premièrement que l'amputation des emplacements voitures à l'activité économique ne crée même pas une situation qui fonctionne, contrairement à la situation légale ; qu'en effet, en situation à régulariser, on ne peut rentrer/sortir des 2 emplacements du fonds dès qu'un 2^e véhicule est stationné dans le garage (dans les plans légaux les emplacements voitures étaient accessibles via le hangar arrière au 1132, ce qui évitait ce problème) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée du n°605, rue Van Soust, suite à la proposition de régularisation de fonctions inactives, seule la porte d'entrée, en verre, du hall communs des logements sert à activer la rue ; qu'à ce niveau, la façade est donc presque complètement aveugle ; que le projet tend à déroger à l'article 9 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'accès aux logements se fait, à partir du 2^e étage, par un escalier en colimaçon ou un ascenseur débouchant tous deux directement dans les logements et tous deux enfermés dans d'étroites trémies ; qu'il ne semble, pas y avoir de palier(s) devant les logements, au sein de l'escalier en colimaçon, ce qui peut s'avérer dangereux ; qu'il n'est donc pas évident que le service prévention du SIAMU approuve cette situation quand il remettre son avis ;

Considérant que cette problématique d'accès démontre assez bien que les logements repris à partir du +2 sont des logements accessoires n'ont jamais été conçus comme des logements individuels ;

Considérant que l'aménagement intérieur prévoit la régularisation de l'aménagement d'un logement au 1^{er} étage à la place de bureaux accessoires, ce qui pose beaucoup de problèmes ; qu'en effet, les vues du séjour souffrent d'être complètement écrasées par la terrasse à régulariser au 2^e étage ; qu'en plus, elles ne sont pas vraiment dégagées vu les remontées de toitures du rez-de-chaussée, ce qui tend à déroger à l'art.11 du Titre II du RRU ;

Considérant que toutes les pièces accolées au séjour sont aveugles, ce qui est problématique pour l'espace bureau/TV et la cuisine ; que le séjour n'est éclairé que par 1/10 (au lieu d'1/5) de surfaces éclairantes naturelles ; que le projet déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il en va de même pour la chambre de ce logement, située au sein de l'annexe en infraction, qui n'est éclairée que par des fenêtres hautes et en mitoyenneté ;

Considérant que ce logement ne dispose pas d'extérieur ;

Considérant que le plan d'aménagement intérieur vise la régularisation d'un logement au 2^e étage à la place du 1^{er} logement accessoire à l'activité ; que celui-ci est surtout problématique par rapport à son accessibilité comme dit plus haut ;

Considérant que le projet préserve +/- l'aménagement intérieur, aux 2 derniers niveaux de la rue Van Soust, soit un duplex 5 chambres, mais qui n'est plus accessoire à l'activité en situation à régulariser ; que les mauvaises conditions d'accessibilité et de dangerosité sont donc renforcées au vu de l'occupation potentielle des lieux ;

Considérant que si les conditions d'accès sont déjà médiocres, en situation à régulariser, elles conviennent sans doute mieux à une utilisation des lieux par l'exploitant, ou un collaborateur (soit des gens qui vivent ou travaillent ensemble) ; que ceci est valable aussi au +2 ; que l'accès aux logements ne peut dès lors être accepté tel que proposé ;

Considérant, au niveau de l'aménagement intérieur de ce duplex ; que les 5 chambres et les sanitaires sont plutôt petits ; que le séjour, bien que vaste, est barré par le volume latéral surajouté ; qu'il ne bénéficie donc pas de lumière naturelle directe, ce qui déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que ce duplex souffre notamment de l'absence d'un espace extérieur privatif mais dispose par contre d'un espace jacuzzi/sauna situé dans le volume latéral ; que cette configuration des lieux ne paraît pas directement destinée aux familles (on devine plutôt un usage intensif de type colocation ou autre) ; qu'il ne suit donc pas vraiment la politique communale de Molenbeek-Saint-Jean qui demande des grands logements destinés aux familles ;

Considérant encore que le plan maintient une chambre à côté de la machinerie d'ascenseur, au niveau de l'étage en recul de ce duplex, ce qui est aussi problématique ;

Considérant, vu tout ce qui précède, que le changement de destination du n°605, rue Van Soust, en logement ainsi que les régularisations de volumes concomitantes ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que le projet vise à régulariser deux volumes, en toiture, Chaussée de Ninove, soit : un volume technique au 4e étage (as built) au n°1132, et la construction de la toiture (as built) du 1132a Chaussée de Ninove ;

Considérant que le volume technique dépasse tous les gabarits voisins ; qu'il déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'il est néanmoins présent depuis la construction et bien intégré à celle-ci : recul suffisant pour ne pas être trop visible (on le voit uniquement depuis la rue de la Sérénade (rue perpendiculaire à la Chaussée de Ninove, située +/- en face du site), matériau qualitatif et identique à celui de la façade (brique) du n°1132 ;

Considérant que la toiture en pente du 1132a daterait de la construction (+/-1930), s'intègre au contexte bâti, et à l'édifice tout en répondant au Titre I du RRU ; que la régularisation de ces volumes peut s'envisager dans un projet plus qualitatif ;

Considérant que l'aménagement intérieur des logements du n°1132 est identique en situation légale et projetée ; que, seul, le sous-sol a été compartimenté mais de façon cohérente par rapport aux besoins de l'immeuble et dans le respect du Titre II du RRU ; que l'aménagement du sous-sol du 1132 peut être accepté dans un projet plus qualitatif pour ce site ;

Considérant, pour le n°1132a, que l'aménagement intérieur, à régulariser, aux 1^{er} et 2^e étages, prévoit la fermeture des terrasses/loggias arrières pour les 2 niveaux ; que si la situation légale contribue déjà au côté mono-orienté de ces 2 logements, la fermeture des terrasses, pour faire une chambre à chaque niveau, empire cette situation ; que le projet déroge à l'art.10 du Titre II du RRU pour ce point également ;

Considérant, pour les 2 logements, que la cuisine a été délocalisée vers la salle d'eau légale et la salle d'eau a, quant à elle, été déplacée en façade arrière à la place de l'arrière cuisine ; que le déplacement de la salle d'eau barre la façade arrière, ce qui pose des problèmes de ventilation et d'éclairage (mais aussi d'utilisation, la salle d'eau n'étant accessible que par la salle à manger) ; que la taille de la salle d'eau est trop petite ; qu'il en est de même pour les cuisines de seulement 6m2 chacune (ceci est une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU) ;

Considérant que le projet de régularisation crée un escalier entre le séjour du +2 et les combles qui sont transformés en une chambre ; que ceci réduit la taille du séjour et densifie un logement qui ne fonctionne déjà pas ; que la régularisation de l'aménagement intérieur des étages du 1132a n'est donc pas acceptable ;

Considérant que le projet régularise aussi un local accessoire au commerce situé, au 1^{er} étage, du 605 rue Van Soust ; que ce local peut-être utile au commerce mais pose problème en cas de revente des

lieux à la découpe ; qu'il empêche aussi toute possibilité de rendre le 1^{er} étage de la rue Van Soust traversant, ce qui peut constituer un frein pour tout projet futur ;

Considérant qu'aucune des activités économiques et aucun des logements à régulariser ne répondent aux critères d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) du Titre IV du RRU ; que le projet déroge donc complètement au Titre IV du RRU, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le traitement des façade du n°605, rue Van Soust, ne peut être accepté en l'état vu la qualité des matériaux, l'aspect aveugle du rez-de-chaussée, la conservation des volumes annexés (étage en recul, volume latéral), en particulier pour les volumes annexés qui ne contribuent pas à créer un tout cohérent et esthétique pour le voisinage ou la rue ;

Considérant que le traitement des façades à rue, côté Chaussée de Ninove répond globalement à la situation de droit ; que la qualité des châssis à régulariser aux étages du 1132 n'est pas suffisante ; qu'une proposition d'enseignes respectant le Titre VI du RRU est une nécessité ; qu'une meilleure différenciation des façades au niveau du socle serait un plus car les étages du 1132a paraissent trop déposés sur celui-ci et posent ainsi un problème d'intégration et de lecture ;

Considérant, enfin, que le demandeur conteste, dans la note explicative, les charges d'urbanisme liées à la régularisation des logements, rue Van Soust, avec pour argument que les 3 logements à régulariser existaient avant l'entrée en vigueur de l'arrêté ; que si des logements existaient effectivement sur site, au n°605, avant l'arrêté, à partir du +2, ils ne pouvaient qu'être l'accessoire de l'activité (pour preuve : les conditions d'accès de ces logements et les plans de situations de droit successifs) ; que les charges d'urbanisme sont bien d'application et devront être intégrées à cette régularisation tant qu'on dépasse le seuil de 1000m² de logement ;

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

Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

