

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38367

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

### 5. Dossier PU-38367 -nb

DEMANDEUR

**DOST S.P.R.L. Monsieur Yasir DOST**

LIEU

**CHAUSSÉE DE NINOVE 222**

OBJET

le changement de destination du RDC en boucherie/épicerie, la régularisation de la rehausse de toiture de l'annexe arrière et l'ajout d'un niveau R+1 arrière (espaces annexes au commerce), la régularisation et modification de la façade avant, et le réaménagement intérieur partiel de l'immeuble de rapport en R+3+C

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité, liserés de noyau commercial, espaces structurants du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s)

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 4.5.1° 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)

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 DOST S.P.R.L. représentée par Monsieur Yasir DOST pour le changement de destination du RDC en boucherie/épicerie, la régularisation de la rehausse de toiture de l'annexe arrière et l'ajout d'un niveau R+1 arrière (espaces annexes au commerce), la régularisation et modification de la façade avant, et le réaménagement intérieur partiel (incluant l'ajout d'un appartement dans les combles), de l'immeuble de rapport en R+3+C, **Chaussée de Ninove 222** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **23/01/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- ~~application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)~~
- 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)

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 des ordures ménagères)
- l'art.17 du Titre II du RRU (local vélos et poussettes) ;

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 **03.01.2024** ;

Vu le permis PU-17339 délivré le 19/12/1930 pour la construction d'un bâtiment et ses annexes ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité, liserés de noyau commercial, espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande vise le changement de destination de l'activité productive du RDC en un commerce (boucherie/épicerie), ainsi que la régularisation de la rehausse de toiture de l'annexe arrière et l'ajout d'un niveau R+1 arrière (espaces annexes au commerce), la régularisation et modification de la façade avant, et le réaménagement intérieur partiel de l'immeuble de rapport en R+3+C ;

Considérant que la situation légale du bien consiste en une activité productive au RDC + 3 unités de logements aux étages et un grenier non habitable ; que le RDC reprend plus précisément un atelier à l'arrière et un bureau annexe à l'atelier à l'avant, ainsi qu'un hall d'entrée commun à l'atelier et aux logements ; que chaque niveau, du R+1 au R+3, reprend 1 unité de logement ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 342,8m<sup>2</sup>,

Considérant que la demande vise en premier lieu le changement de destination de l'activité productive en commerce boucherie/épicerie ; que cela modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction suivant la prescription particulière 4.5.1 du PRAS ; que l'activité est située en liseré de noyaux commerciaux et que la prescription 4.2 du PRAS n'est dès lors pas d'application ; que l'activité de commerce est positive et encouragée en zones de forte mixité et en liserés de noyau commercial ; que le changement de destination de l'activité productive en commerce est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite, en ce qui concerne la volumétrie du bâtiment, que la demande vise la régularisation de la rehausse du volume de l'annexe arrière afin d'ajouter un niveau R+1 arrière accueillant les espaces du personnel liés à l'activité commerciale ; que cette rehausse ne respecte pas la prescription 0.6 du PRAS puisqu'elle est de nature à porter atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'elle porte également préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des logements car elle diminue la luminosité au sein de l'appartement du R+1 ; qu'elle constitue également une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur puisqu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ; que la rehausse de l'annexe

arrière n'est dès lors pas acceptable telle quelle ; qu'il convient dès lors d'abaisser le niveau de la toiture en effectuant une des 2 modifications suivantes : soit de revenir à l'état pristin de la toiture de l'annexe arrière (à savoir la situation légale) ; soit de rabaisser le niveau de la toiture de l'annexe arrière en partie avant, sur la moitié de la longueur de la toiture, et de proposer une toiture plate afin de dégager l'espace devant le logement du R+1 ; qu'il convient également de végétaliser la toiture plate afin d'augmenter la perméabilité de la parcelle et d'améliorer les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ; que la toiture plate doit être positionnée à une hauteur d'environ 4m par rapport au niveau du sol 0.00 (soit une hauteur sous plafond de 4m environ dans l'espace boucherie), de manière à permettre une épaisseur de substrat sur la toiture de 15 cm minimum sans augmenter la hauteur des murs mitoyens ;

Considérant que la demande vise ensuite la réouverture des terrasses arrières situées aux niveaux R+2 et R+3 ; que la fermeture actuelle de ces terrasses a été réalisée sans autorisation préalable et qu'elle nuit aux bonnes conditions d'habitabilité des logements concernés puisqu'elle diminue la luminosité au sein de ces espaces intérieurs ; que la réouverture des terrasses est dès lors considérée comme positive et acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse est proposée au niveau R+3 ; que des murs mitoyens présents de part et d'autre de la terrasse dépassent le niveau de la terrasse sur une hauteur d'environ 3,2 m et bloquent les vues directes sur les parcelles voisines ; que la présence de la terrasse n'est dès lors pas considérée comme un volume en plus construit dans la profondeur de la parcelle ; qu'elle ne porte pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines et respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues ; qu'en outre la proposition d'un espace extérieur attenant au logement du R+3 améliore ses conditions d'habitabilité ; que la proposition d'une terrasse accessible au R+3 est dès lors acceptable ; qu'il convient de fournir des plans qui indiquent correctement le mur mitoyen arrière de droite en situation légale ;

Considérant ensuite que la demande vise la régularisation du changement d'utilisation des combles non habitables en un appartement à 1 chambre ; que les appartements entièrement aménagés sous combles sont généralement refusés car ils génèrent des espaces étriqués peu qualitatifs ; qu'en outre la proposition de passer de 3 à 4 unités de logements à 1 chambre a pour conséquence de densifier l'immeuble ; qu'elle n'offre pas non plus de mixité au niveau de la typologie des logements ; que 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 le réaménagement du grenier est l'occasion de proposer un grand logement en le reliant à l'étage inférieur mais que le projet n'exploite pas cette possibilité, ce qui est regrettable ; que la commission de concertation juge dès lors la proposition de l'appartement sous comble non qualitative et que sa régularisation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de retravailler les plans afin de proposer un grand appartement duplex au niveaux R+3/combles comportant 3 chambres minimum ; qu'il convient également de proposer des pièces conformes aux prescriptions du Titre II du RRU en terme d'habitabilité, et de s'assurer que la surface séjour-salle à manger du duplex est proportionnelle au nombre de chambres ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté des appartements au R+1 et R+2 n'est pas très fonctionnel ; que les pièces centrales manquent de luminosité et dérogent à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; que cela était déjà le cas dans la situation légale et qu'il n'est pas possible d'agrandir la largeur des baies donnant sur la pièce centrale ; que la dérogation à l'art.10 du RRU est dès lors acceptable dans ce cas de figure ; que les WC en terrasse du R+1, R+2 et R+3 ont été supprimés, ce qui est positif, mais que les plans n'indiquent pas le nouvel emplacement des WC ; que l'appartement situé au R+1 est également dépourvu de salle de bain ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient de proposer un nouvel aménagement pour les appartements du R+1 et R+2 en ajoutant les salles de bain et WC manquants, et en veillant à apporter le maximum de lumière dans les pièces

de vie ; qu'il convient de préciser sur les plans l'utilisation des différentes pièces (les séjours n'apparaissent pas sur les plans fournis par le demandeur) ;

Considérant ensuite, en ce qui concerne les locaux communs, que le projet prévoit une amélioration de l'accès aux logements par la création d'une entrée indépendante depuis la rue ; que cela permet de séparer les flux de personnes en fonction de la destination des locaux, ce qui est positif ; que certains locaux communs sont manquants et que cela déroge aux art. 16 et 17 du Titre II du RRU (local vélos-poussettes et local d'ordures ménagères) ; que cela correspond néanmoins à la situation actuelle et que le RDC peut difficilement accueillir un local commun supplémentaire ; que les dérogations aux art. 16 et 17 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant pour finir que le projet envisage la régularisation et la modification de la façade sur rue ; qu'une porte est proposée au niveau du RDC afin de permettre l'accès indépendant aux logements depuis la rue, ce qui est positif ; que la porte de gauche d'accès au commerce, qui présente un intérêt patrimonial, est remplacée par une porte vitrée, ce qui est regrettable ; que le rythme des châssis/porte pour la partie droite du RDC ne s'accorde pas avec les châssis des étages supérieurs, ce qui appauvrit l'expressivité architecturale de la façade ; qu'en outre le garde-corps d'origine situé au R+2 a été démolit au profit d'un garde-corps métallique à barreudage horizontal ; que la commission de concertation déplore ce type d'interventions qui font perdre aux bâtiments leurs qualités architecturales remarquables ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à l'état pristin du garde-corps, en veillant à choisir une brique rouge de ton identique à la façade ; qu'il convient également de conserver la porte existante d'accès au commerce et de la rénover ; qu'il convient en conséquence de créer un sas d'entrée avec une deuxième porte coulissante à l'arrière afin de pouvoir garder la porte existante ouverte aux heures d'ouverture du commerce et permettre un accès aisé au commerce ; qu'il y a également lieu d'améliorer dans la mesure du possible l'aspect architectural du RDC, en s'inspirant pour la partie droite du rythme des baies/châssis des étages supérieurs ;

Considérant que le projet propose la régularisation des fenêtres en PVC de teinte bois aux étages, et envisage de nouveaux châssis PVC de teinte bois au RDC ; que d'après les photographies fournies par le demandeur, les menuiseries des étages de la façade rue sont en bon état ; que leur régularisation est dès lors acceptable ; que les châssis projeté au RDC sont similaires aux châssis des étages et sont dès lors acceptables ; que les plans manquent cependant d'information concernant les matériaux et couleurs de la porte d'entrée au logements et qu'il convient de fournir cette information sur les plans, en veillant à choisir un matériau qui s'accorde avec le reste de la façade ;

Considérant ensuite que le revêtement en brique de la façade est mauvais état et qu'il y a lieu de le sabler/nettoyer ; que la corniche est mal entretenue et doit être rénovée ; que le soubassement en pierre du RDC ainsi que l'encadrement en pierre du bow-window sont en mauvais état et qu'il y a lieu de les décaper ;

Considérant pour finir que l'enseigne envisagée répond au Titre VI du RRU en ce qui concerne les dimensions et distances autorisées en zone générale ; qu'elle est axée par rapport à l'entrée du commerce, ce qui est positif ; que l'enseigne est cependant placée sur le bow-window destiné au logement ; que cela ne participe pas à l'esthétique de la façade et prête à confusion quant à la destination du R+1 ; qu'il convient dès lors de placer l'enseigne sous le bow-window, au-dessus de la porte et sous le bandeau horizontal ; que l'enseigne rouge et verte lumineuse est jugée peu esthétique et qu'il est vivement recommandé de proposer une enseigne aux couleurs moins criardes et en lettres découpées ;

Considérant que l'activité du commerce proposée nécessite un permis d'environnement et qu'il y a lieu d'en faire la demande ;

Considérant enfin qu'il y a lieu de limiter toute nuisance éventuelle pour le voisinage (bruits, odeurs, etc) ;

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 **03.01.2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- rabaisser la toiture de l'annexe arrière, en effectuant une des 2 modifications suivantes : soit revenir à l'état pristin de la toiture de l'annexe arrière, en terme de forme et hauteur ; soit démolir la toiture de l'annexe arrière en partie avant, sur la moitié de la longueur de la toiture, pour proposer une toiture plate permettant de dégager l'espace devant le logement du R+1 ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate ; que cette dernière doit être positionnée à une hauteur d'environ 4m par rapport au niveau du sol 0.00 de manière à permettre une épaisseur de substrat sur la toiture de 15 cm minimum tout maintenant la hauteur du mur mitoyen en situation légale ;
- revoir l'aménagement intérieur des niveaux R+3/combles afin de proposer un grand appartement duplex comportant 3 chambres minimum ; veiller à aménager un espace de vie séjour-salle à manger spacieux, avec une surface proportionnelle au nombre de chambres, et à respecter les prescriptions du Titre II du RRU en terme d'habitabilité ;
- proposer un nouvel aménagement pour les appartements situés au R+1 et au R+2 en ajoutant les salles de bain + les WC manquants, et en veillant à apporter le maximum de luminosité dans les pièces de vie ;
- conserver la porte d'entrée au commerce et la rénover ; créer un sas d'entrée avec une deuxième porte à l'arrière ;
- proposer pour la partie droite du RDC une écriture architecturale/un rythme de baies harmonieu(se), qui tienne compte de la composition d'ensemble de la façade ;
- rénover le garde-corps pour revenir à son pristin état en termes de forme et de matériaux ; veiller à choisir une brique rouge de ton identique à la brique existante ;
- rénover la corniche ;
- sabler/nettoyer le revêtement en brique de la façade ;
- décaper l'encadrement en pierre du bow-window R+1 ainsi que la pierre bleue du RDC ;
- corriger les imprécisions/incorrections sur les plans : préciser le matériau et la couleur de la porte d'accès aux logements du RDC en veillant à choisir un matériau qui s'accorde avec les autres matériaux de la façade rue ; préciser sur les plans des niveaux R+1 et R+2 quelles pièces sont destinées aux séjours ; dessiner correctement le mur mitoyen arrière de droite ;

Pour l'enseigne, il est recommandé de proposer une enseigne aux couleurs moins criardes et en lettres ou signes découpés ;

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Faire la demande d'un permis d'environnement ;

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 II, art. 10 – éclairage naturel*

*Titre II, art. 16 – local à ordures ménagères*

*Titre II, art. 17 – local vélos*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

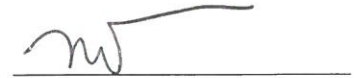
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

