

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38931

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

5. Dossier PU-38931 - sk

DEMANDEUR

LAMA ASBL - Monsieur Pierre MALLEBAY-VACQUEUR

LIEU

RUE MONTAGNE AUX ANGES 29-31

OBJET

le changement de destination d'un double immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (maison d'accueil pour femmes - 10 chambres), incluant la création de deux terrasses en façade arrière zone mixte - PPAS Léopold II A (36) - CRU « Autour de Simonis » du 04/03/2025 au 18/03/2025 – 0 courrier

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 LAMA A.S.B.L. - Centre médico social pour toxicomanes, représentée par Monsieur Pierre MALLEBAY-VACQUEUR, pour le changement de destination d'un double immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (maison d'accueil pour femmes - 10 chambres), incluant la création de deux terrasses en façade arrière, **Rue Montagne aux Angés 29-31** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/03/2025 au 18/03/2025** 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)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et la façade avant (n°31) ;

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne ;
 - o Titre I, art.13 – surface perméable ;

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 21/03/2025 ; que les points 4 et 14 impliquent une potentielle modification des plans fournis ;

Vu le permis d'urbanisme PU-16880, délivré en date du 14/02/1930, pour un exhaussement du bâtiment (n°29) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32378, délivré en date du 10/12/1993, pour la transformation et le changement d'affectation de deux immeubles en bureaux (n°29-31) ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un double immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (maison d'accueil pour femmes - 10 chambres), incluant la création de deux terrasses en façade arrière ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double immeuble ; que l'ensemble se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau sous toiture et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface habitable de 438m² et qu'un précédent permis d'urbanisme (PU-32378) a déjà liaisonné les deux entités pour un aménagement principal de bureaux ; que ce dernier s'affiche aujourd'hui comme la situation légale du bien ;

Considérant que les deux anciennes maisons font partie d'un site qui rassemble plusieurs constructions autour d'un intérieur d'îlot partagé ; qu'elles connectent ainsi avec le n°184 du boulevard Léopold II et aux n°23-25 de la rue Montagne aux Angés ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune augmentation du volume bâti ;

Considérant que celui-ci déroge, par contre, aux prescriptions du PPAS Léopold II A (36), en vigueur pour la zone, en étant moins haut, de plus de 1m, que les gabarits projetés dans le plan de volume (14m) ; que l'ensemble correspond cependant à la situation légale de droit, reflétant un certain passé industriel de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean ; que les deux immeubles sont urbanistiquement bien intégrés à leur contexte environnant et que le bâtiment n°31 est même répertorié de classe 2 avec une qualité patrimoniale reconnue ; que le maintien des volumes existants dans leur état pristin apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise à réorganiser les surfaces existantes en un centre d'accueil pour femmes ; qu'il projette l'aménagement de 10 chambres (dont 1 pour le personnel accompagnant) et d'espaces de vie (cuisine/salon principal, atelier, espace détente, espace mode, salon secondaire) ; que le rez-de-chaussée du n°31, directement accessible depuis la rue, est réservé à l'installation d'une salle de réunion avec bureau attenant alors que le n°29 regroupe des locaux techniques et de rangement vélos ; que la porte cochère centrale continue de faire le lien avec l'intérieur d'îlot semi-public ;

Considérant que les étages profitent ainsi de la porte principale existante du n°31 comme point d'entrée indépendant ; que celle-ci permet directement une desserte privatisée des 3 niveaux supérieurs ; que le lien entre les deux adresses, avec gestion des différences de niveaux, a déjà été réalisé dans le cadre du PU-32378 et que cette configuration permet un accès facile et autonome des pensionnaires ;

Considérant que la note explicative décrit l'accueil de femmes toxicomanes ; que le demandeur s'affiche comme une ASBL spécialisée dans l'accompagnement d'un public fragilisé vers un retour à l'autonomie ; qu'elle est subventionnée par les pouvoirs publics et qu'elle expose déjà une longue expérience dans son domaine ; qu'elle renseigne également une partie de ses activités aux n°25-27-29 de la même rue ; que le projet d'ouvrir un centre autonome d'accompagnement à cet endroit apparaît dès lors cohérent ;

Considérant que la durée des séjours avoisine habituellement les 12mois ;

Considérant que chaque chambre bénéficie d'une salle de bain privative et que deux WC partagés sont aménagés à chaque étage ; que l'aménagement intérieur peut être considéré, suivant les prescriptions requises dans le PPAS pour un immeuble catégorisé de classe 2, comme respectant majoritairement la structure initiale des bâtiments ;

Considérant que la commission de concertation souligne et regrette par contre la non accessibilité PMR des lieux, règlementairement obligatoire dans la cadre d'un équipement d'intérêt collectif ; qu'elle souligne toutefois l'adaptabilité complexe des bâtiments existants ainsi qu'un public très ciblé et spécifique ;

Considérant que le projet prévoit ensuite la construction, par l'ajout d'une structure métallique légère, de deux terrasses arrière ; que celles-ci sont installées dans le décrochement existant des deux anciennes maisons ; qu'elles sont principalement fixées dans les façades avec l'impact mineur d'une colonne au sol ; qu'elles n'engendrent pas de nuisance vers les voisins directs et qu'elles s'intègrent dans le volume autorisable par le PPAS ; qu'elles ne projettent aucun problème d'ombrage par rapport au rez-de-chaussée non occupé ou dans la grande pièce à vivre traversante et suffisamment éclairée du 1^e étage ; qu'elles sont aménagées en lien avec les espaces intérieurs partagés et qu'elles s'affichent comme un plus pour les pensionnaires ; qu'elles font également le lien avec l'intérieur d'îlot semi-public ; que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque et que l'intervention apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que l'image 3D en présente une végétation ; que cette dernière s'affiche comme particulièrement manquante dans l'intérieur d'îlot concerné par la demande ; que le demandeur rappelle un espace partagé avec d'autres immeubles attenants mais qu'il renseigne aussi un projet en cours d'élaboration pour l'ensemble des deux cours connectées ; qu'il y a dès lors lieu d'y favoriser une amélioration paysagère et que, en plus des plantes grimpantes représentées, il y a lieu d'étudier une re-perméabilisation du sol pour une infiltration directe des eaux de pluie ;

Considérant que la classe 2 du PPAS préconise également une remise en valeur des éléments intérieurs de patrimoine ; que le reportage photographique ne laisse toutefois plus apparaître beaucoup de détails architecturaux qualitatifs ; que cette perte est une probable conséquence du PU-32378 ;

Considérant que cette dernière oblige enfin à préserver/restaurer la façade avant du bien dans son état d'origine ; que la classe 2 ne concerne que le n°31 mais que l'ensemble des deux immeubles forment une unité ; que les châssis PVC ne sont jamais autorisés pour ce type d'immeubles et que le PU-32378 spécifiait encore des châssis en bois ; qu'il y a lieu de revenir, pour l'ensemble des baies, à des menuiseries traditionnelles en bois munies d'un profilé travaillé à l'ancienne et respectant les divisions d'origine ;

Considérant que, si l'activité prévue au rez-de-chaussée se prête positivement à une remise en valeur de l'ancienne devanture commerciale, les menuiseries qui y sont liées n'affichent plus, non plus, la qualité architecturale requise ; qu'il y a lieu de revaloriser aussi cette partie de la façade par des éléments correspondant davantage à une typologie d'origine et inspirée des devantures commerciales encore visibles dans le quartier, finition bois profilé identique aux étages ;

Considérant que, dans le même esprit, il y a lieu de préserver les portes d'entrée en bois, encore existantes au n°29 et pour l'accès de l'entrée cochère ; que, bien que celles-ci ne soient pas jugées

« historiques », elles présentent une certaine cohérence et une intégration à la composition de la façade ;

Considérant que le projet prévoit ensuite l'ajout de quelques barres horizontales, au droit des fenêtres, pour faire office de garde-corps ; que la commission de concertation ne s'oppose pas à la proposition pour autant que l'intervention reste très sobre et minimaliste ;

Considérant que la descente d'eau de pluie visible depuis l'espace public apparaît déjà sur le dessin du PU-32378 ; que celle-ci reste favorablement limitée aux étages sans impact direct d'encombrement ou de connexion au droit du trottoir ;

Considérant que les Monument et Site souligne ensuite la présence de pavés de verre peu harmonieux en fermeture de la baie du sous-sol du n°31 ; que ceux-ci ne participent pas à un embellissement de la façade et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine par la remise en place d'un châssis en bois, protégé par une ferronnerie peinte en noire et inspirée des modèles encore anciens dans le quartier ;

Considérant enfin que la corniche existante nécessite, selon les photos fournies dans le dossier, un entretien soigné ; que celle-ci se doit également d'être patrimoniallement préservée et qu'il y a lieu d'y veiller dans le cadre du projet et de la rénovation globale du bien ;

Considérant que le n°31 mérite également qu'on respecte le cintrage de ses baies en façade arrière ; que l'accès semi-public de l'intérieur d'îlot et la classe 2 du PPAS justifient un niveau architectural supérieur de rénovation ;

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 21/03/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Formaliser les points 4 et 14 du rapport SIAMU sur les plans ;
- Revenir, pour la façade avant, à des menuiseries traditionnelles en bois, munies d'un profilé travaillé à l'ancienne et respectant les divisions d'origine ;
- Revoir les menuiseries du rez-de-chaussée n°31 pour des éléments correspondant davantage à une typologie d'origine et inspirée des devantures commerciales encore visibles dans le quartier, finition bois profilé identique aux étages ;
- remettre en place, pour la baie du sous-sol n°31, un châssis en bois, protégé par une ferronnerie peinte en noire et inspirée des modèles encore anciens dans le quartier ;
- Assurer un respect du cintrage supérieur des baies, pour le n°31, aussi en façade arrière ;

Article 2

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

- Poursuivre l'étude d'un projet qui favorise une amélioration paysagère de l'intérieur d'îlot et qui, en plus des plantes grimpantes représentées, étudie une re-perméabilisation du sol pour une infiltration directe des eaux de pluie ;
- Veiller à préserver et entretenir les grandes portes en bois existantes du rez-de-chaussée (garages + entrée cochère) ;
- Veiller à l'installation sobre et minimaliste des nouvelles barres de garde-corps prévues en façade avant ;

- Veiller à un entretien soigné, pour une plus grande pérennité dans le temps, de la corniche existante ;

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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



