

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

2. Dossier PU-38470 - nb

DEMANDEUR

Monsieur et Madame Abdelkarim - Hinde TALHA - TEZAOUI

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 88

OBJET

la régularisation du passage de la maison de commerce à un immeuble de rapport avec commerce (2 unités de logements aux étages) ; de l'extension de l'espace de stockage situé au R+1, ainsi que la modification de la vitrine commerciale au niveau du RDC ;

ZONE AU PRAS

espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré.

ENQUETE PUBLIQUE

du 06/06/2023 au 20/06/2023 – 0 courrier(s)

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 Monsieur et Madame Abdelkarim - Hinde TALHA - TEZAOUI concernant une maison de rapport en R+3+T situé **Chaussée de Ninove 88** et plus précisément la régularisation du passage de la maison de commerce à un immeuble de rapport (2 unités de logements aux étages), de l'extension de l'espace de stockage situé au R+1, ainsi que la modification de la vitrine commerciale du RDC ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **06/06/2023 au 20/06/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- normes minimale de superficie (art.3.1): espace privatif de rangement et surface de séjour ;
- le local ordure ménagère (art.16) ;
- le local rangement du matériel nettoyage (art.18) ;

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 **25/05/2023** ;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-38067 datant du 11/10/2021, concernant « la régularisation et le réaménagement des étages d'une maison de commerce en deux unités de logement et un rez-de-chaussée commercial » ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en espaces structurants et liserés de noyau commercial, et que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert – Poincaré ;

Considérant que la situation légale du bien est une maison de commerce en R+3+T composée de 2 magasins au niveau du rez-de-chaussée, avec une réserve et des espaces bureaux attenants au niveau R+1, et 1 unité de logement aux niveaux R+2/ R+3 ; que la demande vise la régularisation du passage de la maison de commerce à un immeuble de rapport composé de 2 unités de logements aux étages, ainsi que la régularisation de l'extension de l'espace de stockage situé au R+1, et la modification de la vitrine commerciale du RDC, situé **Chaussée de Ninove 88** ;

Considérant que les 2 nouvelles unités de logements se répartissent comme suit : 1 appartement 2 chambres au niveau R+2 et 1 grand appartement à 3 chambres + 1 bureau situé aux niveaux R+3 et combles ; que Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et que le Collège demande pour l'ensemble des projets développés sur son territoire un minimum de 20% de grands logements pour les accueillir ; que le programme proposé répond dès lors positivement aux besoins des molenbeekoïses et que la proposition de passer d'1 à 2 unités de logement est dès lors acceptable ;

Considérant que l'espace réserve situé au R+1 a été agrandi en parti arrière sans demande d'autorisation préalable ; que cette intervention constitue une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et ne prend pas en compte la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots); que l'espace réserve est relativement grand

par rapport aux surfaces de commerces et que la demande d'extension arrière paraît peut justifiée ; que la régularisation de l'extension au niveau R+1 n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de surface végétalisée dans la cour arrière existante ; que la proposition déroge à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et ne participe pas aux qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la proposition d'une cour entièrement imperméable est par conséquent jugée peu qualitative et que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'art.16 et à l'art.18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme puisque le projet ne propose pas de local commun à ordures ou de local commun de rangement pour le matériel, ce qui est regrettable ;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement intérieur des logements, que l'appartement à 3 chambres + 1 bureau, situé au R+3 et combles, est globalement qualitatif et fonctionnel ; que l'appartement à 2 chambres n'est pas pourvu de local de stockage privatif et déroge dès lors à l'art.3 du titre II du RRU ; que la surface exploitable du séjour est de 16,7m² et que l'article 3 du Titre II du RRU impose des espaces de séjour de minimum 20m² ; qu'il est nécessaire de passer par la salle à manger, d'une largeur étroite, pour accéder à la cuisine depuis le séjour ; que les surfaces des espaces communs sont jugés étriqués par rapport au nombre de chambres de l'appartement et que les conditions de confort de ce logement au R+2 sont dès lors considérées comme étant insatisfaisantes ;

Considérant que le projet vise le réaménagement des 2 commerces du rez-de-chaussée ; qu'un local vélo est proposé dans la partie centrale du commerce de gauche ; que la proposition d'un nouveau local vélo est positive mais que l'emplacement choisi n'est pas considéré comme efficace car il divise en 2 un commerce de taille déjà modeste ; qu'un espace réserve est présent au R+1 mais qu'il est mal connecté aux espaces de commerces du RDC puisque les usagers doivent passer par le hall et l'escalier d'accès aux logements pour y accéder ; que la commission de concertation regrette l'absence de liens directs entre les locaux commerces et la réserve du R+1 ;

Considérant de manière générale que le projet est dense et propose des espaces peu spacieux au rez-de-chaussée et R+2 ; que l'espace réserve situé au R+1 est pourtant de grande dimension mais qu'il n'est pas utilisé de manière à améliorer soit le fonctionnement des commerces, soit l'habitabilité de l'appartement 2 chambres ; que cela est regrettable et que la commission de concertation juge pour ces raisons le projet peu fonctionnel et peu efficace ;

Considérant que la demande propose de nouveaux châssis en bois peint blanc pour l'ensemble de la façade rue et une deuxième porte d'accès aux commerces ; que le bois est considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que la nouvelle porte améliore la fonctionnalité du projet en permettant un accès indépendant au commerce de droite ; qu'elle s'aligne aux divisions de la devanture commerciale (imposte, largeur de porte) et s'intègre ainsi harmonieusement à la façade sur rue ; que toutefois les parties basses des portes d'accès sont de hauteurs différentes ; que les grands châssis donnant sur les balcons sont dépourvus de panneau plein en partie basse et que cela ne respecte pas la typologie d'origine ; que les grilles de ventilation des châssis sont visibles et déséquilibrent l'esthétique de la façade ; que le bien est pourtant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il y a lieu en cette zone de préserver les qualités patrimoniales et esthétiques du bien et de soigner en détail la composition de la façade visible depuis l'espace public ;

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



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

