

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38709

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

8. Dossier PU-38709 – mp

DEMANDEUR

Monsieur Abdelkarim Talha

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 88

OBJET

la régularisation de l'extension et de la transformation d'une maison de commerce en 2 espaces commerciaux et 2 logements duplex, ainsi que la modification de la vitrine du rez-de-chaussée commercial

ZONE AU PRAS

liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants du 07/05/2024 au 21/05/2024 – pas de remarques

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 **Abdelkarim TALHA** pour la régularisation de l'extension et de la transformation d'une maison de commerce en 2 espaces commerciaux et 2 logements duplex, ainsi que la modification de la vitrine du rez-de-chaussée commercial, **Chaussée de Ninove 88** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art. 4, hauteur sous-plafond ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art. 10, éclairage naturel ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande pour avis, adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 25/04/2024;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-38067 délivré en date 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 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-38470 délivré en date du 19/10/2023, concernant la régularisation de la transformation de la maison de commerce en un immeuble de rapport avec commerce (2 unités de logement 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 rez-de-chaussée ;

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

Situation existante

Considérant que la situation légale du bien est une maison de commerce de gabarit 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 ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension et la transformation d'une maison de commerce en 2 espaces commerciaux et 2 logements duplex, ainsi que la modification de la vitrine du rez-de-chaussée commercial ;

Volume

Considérant que le volume situé au R+1 a été agrandi en partie arrière sans demande d'autorisation ; que cette intervention constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ; que le projet propose en compensation, la suppression de la véranda du rez-de-chaussée et l'aménagement d'une toiture verte sur le toit de l'annexe en infraction ; que l'extension se situe entre les constructions adjacentes, ce qui en limite l'impact ; que la dérogation pourrait dès lors être éventuellement acceptable ;

Considérant cependant que le balcon de l'annexe augmente encore l'effet de saillie et est situé à moins de 1,90m du mur mitoyen ; qu'il peut engendrer des vues directes vers le voisin, ce qui n'est pas acceptable ; que ce balcon doit par conséquent être démoli ;

Considérant que la création d'une zone perméable en lieu et place d'une cour/véranda répond à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et l'aménagement de la toiture végétale participe aux qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot de la prescription générale 0.6. du PRAS ; Que la toiture végétale est cependant mal détaillée sur les plans et la coupe n'est pas réaliste sur ce point ; qu'une fiche technique et des détails doivent dès lors être introduits au dossier afin de clarifier l'intention ; qu'il convient en tout état de cause d'opter pour une véritable toiture végétale permanente (pas le type de toiture à bacs mobiles) ;

Logements

Considérant que le projet prévoit de transformer le logement à l'étage ainsi que l'espace de stockage au niveau +1 en 2 nouvelles unités d'habitation ;

Considérant que les 2 nouveaux logements se répartissent comme suit : 1 appartement 3-chambres + bureau aux niveaux +1/+2 et 1 appartement 3-chambres + bureau aux niveaux +3/+4/combles ; que la Commune de Molenbeek compte beaucoup de grandes familles parmi sa population et que le Collège des bourgmestre et échevins demande pour l'ensemble des projets développés sur le territoire de la Commune un minimum de 20% de grands logements pouvant accueillir ces grandes familles; que le programme proposé répond bien aux besoins des molenbeekois et que la proposition de passer d'1 à 2 unités de logement est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur des logements, le duplex situé aux +3/+4 et combles est globalement qualitatif et fonctionnel ; que l'appartement duplex situé aux +1/+2 déroge quant à lui aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU pour la hauteur sous-plafond et l'éclairage naturel ; qu'en effet, l'ensemble du 1^{er} étage a une hauteur de plafond comprise entre 227cm et 242cm, ce qui est inférieur à la hauteur minimale réglementaire; que les chambres 1 et 2 ne bénéficient pas d'une surface de vitrage équivalent au 5^{ième} de la surface au sol ; que le premier étage présente en effet plusieurs dérogations par rapport aux normes d'habitabilité ; qu'il s'agit cependant d'une situation existante et qu'il a été décidé d'aménager les différentes chambres à coucher du duplex à cet étage ; que cet étage n'est également pas optimal pour un espace commercial et qu'une nouvelle activité indépendante exercerait une pression sur le bon fonctionnement de l'ensemble ; que les dérogations sont par conséquent éventuellement acceptables dans le présent cas ;

Considérant d'autre part, que certaines améliorations pourraient encore être apportées pour améliorer la qualité de vie des logements ; que l'installation de l'escalier entre l'étage +1 et +2 dans l'espace cuisine n'est pas optimal et nuit à la sécurité ; qu'il y a dès lors lieu de déplacer l'escalier ; qu'aucun des deux logements (à l'exception d'un balcon) ne dispose d'un espace extérieur de qualité, ce qui est fortement regrettable compte tenu de la taille des appartements et de la densité élevée au niveau de l'intérieur d'îlot; que les logements donnent sur un intérieur d'îlot entièrement bâti sans aucune végétation en vue; qu'une terrasse avec des plantations améliorerait considérablement la qualité de vie des logements ; qu'il est donc nécessaire d'adapter l'aménagement des logements et de prévoir une terrasse pour chacun d'eux (la terrasse du logement supérieur doit être réalisée dans le volume existant).

Commerce

Considérant que le projet vise à réaménager les deux commerces du rez-de-chaussée ; que chaque commerce a une superficie de 48m², soit 96m² au total; que le bien est situé en liseré de noyau commercial et que le maintien de l'activité économique est donc souhaitable ; que l'espace au premier étage ne fait cependant plus partie de l'espace commercial ; qu'il n'y avait pas de connexion directe entre ces deux niveaux et que le fonctionnement n'était donc de toute façon pas optimal ; considérant que la perte de cet espace au 1^{er} étage a dès lors un faible impact pour l'espace commercial ;

Considérant que le projet prévoit un nouvel accès pour le commerce de droite ; que les deux espaces commerciaux et les appartements des étages supérieurs ont ainsi chacun leur accès distinct ; que l'aménagement du local vélos n'est toutefois pas optimal pour le commerce de gauche qui perd de ce fait beaucoup d'espace utile ;

Considérant que le type de commerce n'est pas connu à ce jour ; qu'il ne sera en aucun cas acceptable d'installer des commerces dits nuisibles ; qu'il est nécessaire de prendre toutes les précautions afin de ne pas causer de nuisances particulières pour le voisinage et les habitations mitoyennes (déchets, odeurs, stationnement sauvage, bruit, dégagement de fumée, etc.) ;

Espaces communs

Considérant que, comme dans la précédente demande ayant abouti à un refus, le local vélos est maintenu dans la partie centrale au niveau du commerce de gauche ; que le local a été rétréci à 99cm en faveur de la zone commerciale (par rapport aux 130cm dans la version précédente) ; que cet espace est trop étroit pour permettre le stationnement correct de 6 vélos ; qu'en outre, le système de suspension pour vélos n'est pas recommandé par l'IBGE ; que cette solution n'est par conséquent pas acceptable ; qu'il est nécessaire d'aménager un local suffisamment grand et facilement accessible de +/- 8m² dans la partie arrière du rez-de-chaussée afin de mieux répondre à l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'un local poubelles et d'entretien est prévu au sous-sol ; que le projet répond dès lors à l'art. 16 et à l'art. 18 du Titre II du RRU ;

Façade

Considérant que la demande propose des nouveaux châssis en bois peint en blanc pour l'ensemble de la façade à 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 dans la façade sur rue ; que les grands châssis donnant sur les balcons sont pourvus de panneaux pleins en partie basse en respect avec la typologie d'origine ; qu'il est toutefois souhaitable de prévoir la même chose pour les portes d'entrée ; que le projet propose une façade qualitative, ce qui est positif et important étant donné que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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 de l'avis demandé en date du 25/04/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le balcon au niveau du +1 et revoir la façade arrière en fonction de cela
- prévoir une terrasse + bacs à plantes/toiture végétalisée pour chaque logement (la terrasse du logement supérieur doit être réalisée dans le volume existant)
- déplacer ou adapter l'escalier situé entre le +1/+2 pour un meilleur fonctionnement et assurer la sécurité des habitants
- fournir une fiche technique et des détails de la toiture végétalisée (il convient d'opter pour une véritable toiture végétale permanente - pas le type de toiture à bacs mobiles)
- aménager un local vélos suffisamment grand et facilement accessible, de +/- 8m² dans la partie arrière du rez-de-chaussée
- prévoir des parties pleines en bois au niveau du bas des portes d'entrée.

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,...)

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 I, art. 4 du RRU (profondeur de la construction)
- Titre II, art 4 du RRU (hauteur sous-plafond) ;
- Titre II, art 10 du RRU (éclairage naturel) ;

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

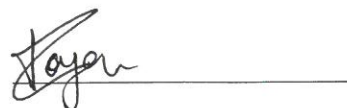
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

