

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38849

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

7. Dossier PU-38849 - sk

DEMANDEUR

Mister Lego - Monsieur Jeremy HECHT

LIEU

RUE MONTAGNE AUX ANGES 35

OBJET

la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements)

ZONE AU PRAS

zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – CRU « Autour de Simonis » - inventaire du patrimoine architectural

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 la société Mister Lego, représentée par Monsieur Jeremy HECHT, pour la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements), **Rue Montagne aux Anges 35** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre II, art.8 - cuisine
 - o Titre II, art. 16 – local poubelles
 - o Titre II, art.17 – local vélos/poussettes
 - o Titre VIII, art.6 - stationnement ;

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 28/08/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21585, délivré en date du 29/03/1940, pour la construction d'une passerelle au-dessus d'une partie de la cour ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29601, délivré en date du 10/08/1967, pour la construction d'une toiture en plastique ;

Vu le permis d'environnement PE-18584, introduit en 1952, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Vu le permis d'environnement PE-21398, introduit en 1965, pour un atelier d'apprêtage de fourrures ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et dans les limites du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un site industriel par la rénovation d'une maison unifamiliale, le maintien partiel de l'activité productive (146m²), le changement de destination des étages du bâtiment arrière en deux logements, incluant un évidement partiel du volume, et une revalorisation végétale de l'intérieur d'îlot (passant de 1 à 3 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un ensemble industriel, se composant d'un immeuble d'habitation à rue, lié à un bâtiment productif en intérieur d'îlot ; que chacune des deux constructions présente un gabarit de rez-de-chaussée, un étage et une toiture en pente ; que l'ensemble s'étend sur une surface de 744m² avec la particularité, dû à une situation d'angle, d'un très petit développement de façade à rue ;

Considérant que le projet vise à une réhabilitation complète du site ; qu'il repart du volume existant malgré que celui-ci déroge aux prescriptions du PPAS Léopold II A (36) en vigueur pour la zone qui limite le volume arrière à une possibilité d'unique rez-de-chaussée ; que chaque projet touchant à l'une des parcelles concernées se conforment normalement aux exigences posées ; que le bien est toutefois aussi repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et que sa typologie industrielle caractérise la commune de Molenbeek ; que la dérogation du PPAS, pour préservation du volume existant, peut dès lors être envisagée dans le cadre d'un projet qualitatif ;

Considérant que la première partie de la demande prévoit le réaménagement d'un logement dans l'immeuble avant ; que, contrairement aux Renseignements Urbanistiques établis dernièrement par la

commune (2024), la trace d'une habitation apparait sur des plans d'archives (PE-18584) et que les photos fournies dans le dossier confirme encore sa récente existence ; que les plans y reprennent un garage privatif au rez-de-chaussée, des pièces de vie au 1^e étage et deux chambres sous toiture ; que la proposition inclue une légère diminution du volume au niveau de la cour, la création d'une terrasse (7m²) sur toiture plate au droit de la cuisine et un élargissement de plusieurs baies en toiture et vers l'intérieur d'ilot ; que l'ensemble respecte le Titre II du RRU et que cette partie de la demande apparait dès lors positive ;

Considérant ensuite que le projet prévoit aussi une plus lourde intervention sur le bâtiment arrière ; qu'il envisage, sur la même idée que le n°33, un évidement partiel du volume sur les deux étages supérieurs (26m²/étage) de manière à créer des espaces extérieurs et favoriser un apport de lumière ; qu'il propose ainsi la création de deux logements, chacun restant lié à une surface d'atelier privatif (22m²) ;

Considérant que l'évidement est malheureusement réencombré d'une structure métallique et d'un escalier imposés par le SIAMU pour l'évacuation des surfaces d'atelier créées en fond de parcelle ; que cela induit une possible circulation, du bruit et une superposition des terrasses allant à l'encontre de l'effet recherché ; que ce choix entraîne également une double circulation dans le bien, rendant confus les flux de distribution ; que cette partie de la demande n'apparait que peu favorable ;

Considérant que l'accès des ateliers arrière ne peut non plus être jugé comme facile ou fluide ; que, au vu de leur configuration, il ne peuvent fonctionner que dépendamment du logement et que la commission de concertation s'inquiète de leur activation ; qu'un risque important se pose pour une transformation de ces espaces en stockage ou autre ;

Considérant que le rez-de-chaussée est davantage préservé en surface d'atelier « actif », de type activité productive ; que son accès se fait directement depuis la cour, via une double porte existante ; que, jumelé avec le sous-sol, cela représente une surface de 188m² maintenus (par rapport au 670m² d'origine) ; que la connexion via un grand puits de lumière permet un éclairage partiel de l'étage enterré mais que la circulation entre les deux espaces n'est, de nouveau, pas jugée très fluide ;

Considérant que le sous-sol n'expose aussi qu'une hauteur sous-plafond de 2m23 qui n'apparait pas vraiment idéale ou suffisante pour l'exploitation confortable d'une activité ; que cette partie de la surface préservée ne peut être comparée aux surfaces sacrifiées des étages au profit des logements ;

Considérant qu'en termes de programme, les deux logements présentent une typologie de 3-chambres au 1^e étage et 2-chambres sous combles ; que la commission de concertation regrette un manque d'espace/hall d'entrée, une très petite cuisine (<8m²) et des sanitaires réduits (une seule salle de bain et un seul WC) pour la grande unité ; que les logements aménagés complètement sous pente ne sont normalement pas non plus favorisés ;

Considérant que leur accès peut également être jugé peu qualitatif ; que la multiplication des marches et des portes depuis la cour ne permet pas de créer une circulation claire ; que l'installation d'un escalier de type « quart-tournant » n'est pas jugé idéal pour la desserte de nouveaux logements ;

Considérant que, si chaque logement profite positivement d'une cave privative au sous-sol, ni le local poubelles, ni le local vélos ne peuvent être considérés comme facilement accessibles ; qu'aucune poussette ou vélo-cargo n'auront non plus la possibilités d'être rangés facilement ; que les locaux communs manquent dès lors de fonctionnalité et que cela déroge aux art.16 et 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet n'offre pas non plus de solution en ce qui concerne le parking voiture, conformément à l'art.6 du Titre VIII du RRU, pour les deux nouveaux logements ;

Considérant ensuite que, si l'intervention s'affiche comme une amélioration pour le site lui-même, l'évidement proposé ne peut être considérée comme une réelle plus-value, selon la prescription 0.6 du PRAS, pour les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot ; qu'une réflexion identique peut être appliquée à la cour intermédiaire ;

Considérant ensuite que Bruxelles Environnement regrette aussi, comme pour le n°33, un manque d'ambition en ce qui concerne la récupération des eaux de pluie ; qu'il souligne aussi une végétalisation insuffisante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le demandeur confirme par contre l'absence positive de pollution dans la sol ; qu'un rapport confirmé par BE devrait se joindre à la demande ;

Considérant que, en ce qui concerne enfin les finitions, la légende des matériaux reprend un ensemble acceptable de menuiseries en bois pour la façade donnant sur l'espace public ; que ni des châssis/portes en PVC, ni un enduit sur isolant, proposés pour l'intérieur d'îlot, ne sont par contre jugés suffisamment qualitatifs pour un bâtiment repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le patrimoine encourage également plutôt au maintien d'une double porte en bois comme accès principal du site ;

Considérant que, de manière globale, la quantité de surfaces dédiée au logement apparait trop importante par rapport à celles maintenues pour l'activité ; que, contrairement à la politique défendue par la commune pour la préservation des surfaces actives sur son territoire, l'atelier ne devient plus qu'accessoire à l'habitation ; que cela ne s'accorde pas non plus avec la couleur « rose » reprise pour le bien dans le PPAS, encourageant les affectations autre que l'habitation ; que les logements proposés ne fonctionnent pas non plus de manière optimale et que le bien est, de nouveau, repris la liste du patrimoine architectural et dont l'occupation participe également à sa valeur architecturale ;

Considérant que le demandeur rebondit sur une possible modification du programme qui maintienne des surfaces d'atelier plus importantes, jumelées à des logements accessoires ; qu'il décrit une demande bien présente, sur le marché, du milieu artistique ; que l'ensemble de la commission de concertation encourage à porter plus loin cette éventuelle réflexion ;

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

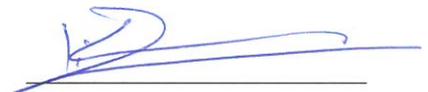
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

