

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38102

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/01/2023

2. Dossier PU-38102 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Hasan Bakbak

LIEU

AVENUE JEAN DUBRUCQ 140 - 142

OBJET

ART 126/1 la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'îlot

ZONE AU PRAS

zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 03/01/2023 au 17/01/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Hasan Bakbak pour la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'îlot, sans modification de l'objet de la demande initiale ; **Avenue Jean Dubrucq 140 - 142 ;**

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2021 au 14/09/2021 et 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)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Vu l'avis **DEFAVORABLE UNANIME** de la commission de concertation en date du 26/10/2021 sur la demande initiale portant sur « la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/08/2021 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot ;

Considérant que le site se présente légalement comme une ancienne activité industrielle ; que la parcelle expose une implantation en forme de T avec une largeur traditionnelle de 7m44 sur l'avenue Jean Dubrucq et un plus long développé arrière (32m) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois niveaux et que l'ensemble présente un stade de délabrement avancé ;

Considérant que la surface à front de rue n'est bâtie que d'un volume accessoire sur la moitié de sa largeur ; qu'un mur de façade, d'une hauteur de 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le projet actuel vise à une reconversion globale du site ; qu'il prévoit la construction d'un immeuble R+3+T à front de l'av. Jean Dubrucq et la transformation des volumes arrières ; qu'une démolition d'annexes accessoires, situées entre les deux bâtiments arrières, est également prévue ; que la demande projette ainsi l'aménagement de trois surfaces d'atelier et de onze logements, dont deux unités 3-chambres, six unités 2-chambres, une unité 1-chambre et deux studios ;

Considérant que sept des onze logements, desservis au moyen des escaliers existants, sont envisagés dans les deux volumes arrières ; que leur aménagement nécessite une transformation, légère mais significative, des toitures existantes à versants et que celle-ci déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que, même si plusieurs logements projetés s'affichent comme assez spacieux dans leur aménagement, l'ensemble apparaît, non seulement fort dense en terme d'unités mais aussi constructivement trop lourd/massif, pour l'intérieur d'ilot ; que la commission de concertation souligne une proximité des quatre parcelles voisines (136-138 / 142-144) dont il faut mieux tenir compte ;

Considérant que la démolition prévue des annexes entre les deux constructions principales n'est également pas jugée suffisante ; que la surface dégagée pour la création de jardins, encore plus si elle est re-divisée par des haies, ne s'affiche pas non plus qualitative et que la distance, d'à peine 7m, entre les deux immeubles ne permet pas d'assurer un niveau de privacité satisfaisant entre les logements ;

Considérant que la modification des toitures existantes et l'isolation complète des façades par l'extérieur entraînent ensuite, indirectement, une perte importante du caractère industriel du site encore présent ; que celle-ci est non seulement regrettable en terme de patrimoine mais qu'il en découle aussi un alourdissement des volumes et un manque de revalorisation végétale et paysagère,

suivant la prescription 0.6 du PRAS, de l'intérieur d'îlot ; qu'aucune solution de végétalisation ne semble même prévue pour les nouvelles toitures plates du projet ;

Considérant que les volumes en intérieur d'îlot sont principalement préservés pour leur cachet historique et patrimonial ; que, si ces éléments ne peuvent être récupérés/remis en valeur, une dédensification plus significative des volumes est attendue ; qu'une multiplication de logements en fond de parcelle n'est favorable ni pour les habitations voisines, ni pour le parc où elle apporte une série de nuisances (sonores, lumineuse, etc) sur l'environnement ;

Considérant que la commission de concertation encourage également à tenir une certaine distance, et au moins le 1m90 suivant un respect du code civil, des vues sur le parc ;

Considérant que la commune de Molenbeek défend enfin, et surtout, une politique de mixité et une préservation des surfaces économiques existantes ; que les trois surfaces d'atelier prévues aux sous-sols des bâtiments arrières n'offrent pas les conditions nécessaires pour une valorisation réaliste d'activités ; que ni les accès, ni la lumière, ni la hauteur sous-plafond ne favorisent un réel développement économique et que le projet ne reflète pas une mixité de fonctions intéressante ;

Considérant que la Région et la Commune ont déjà précédemment fait des remarques lors d'une visite du site en 2019 ; qu'un allègement significatif de l'arrière, en compensation d'une construction de la dent creuse, avait déjà été, entre autre, clairement évoquée ; que la commission de concertation regrette l'introduction d'un projet qui ne tienne pas compte des informations précédemment émises ;

Considérant ensuite que le nouveau bâtiment envisagé pour un comblement de la dent creuse, à front de rue, abrite les quatre derniers logements projetés ; que, si l'intention urbanistique de bâtir sur l'alignement apparaît positive, le projet ne présente par contre que peu de qualité architecturale ; que le volume projeté déroge encore, pour son 3^e étage, aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que le manque de sous-sol entraîne une accessibilité peu confortable des espaces de rangement, prévus dans un des bâtiments arrières ; qu'aucun des quatre logement ne profite d'une terrasse et que la toiture à versants, adjointe de deux grandes lucarnes, ne s'affichent peut-être pas comme la solution la plus adéquate/cohérente en terme de volumétrie et d'habitabilité pour un logement neuf ; que la commission de concertation souligne également le manque de possibilité pour le rangement aisé d'une poussette ;

Considérant qu'en terme de lecture architecturale depuis la rue, la façade manque aussi d'intégration par rapport à son contexte environnant ; que, si le dessin tente de correspondre, en terme de niveaux, à son voisin de droite, ni la composition, ni la proportion des baies ne permettent une intégration urbanistique réussie ; que la commission de concertation souligne une artère patrimonielement riche, bordée d'immeubles architecturalement détaillés, de corniches marquées/travaillées et de matériaux durables et qualitatifs ; qu'une architecture discrète mais plus audacieuse serait à préconiser ;

Considérant que le projet ne permet ensuite, en dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU, la possibilité d'aucun parking ; que cet élément s'affiche peu réaliste pour le bon fonctionnement des ateliers mais qu'il entraîne aussi, indirectement, une limitation nécessaire du nombre de logements par rapport à la dérogation qui en découle ;

Considérant que Bruxelles-Environnement renseigne encore la parcelle F365X3 comme répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région Bruxelloise ; que l'étude de risque menée par AB Ecoglobe sur la parcelle d'intérêt conclue qu'un risque pour la santé humaine existe ; que la même étude y pose dès lors les restrictions d'usage suivantes : interdiction de potager, interdiction d'enlever la dalle, interdiction de consommer de l'eau de ville, interdiction de prendre le bain avec l'eau de ville, interdiction d'excaver des terres ; que le développement d'un projet nécessitera donc la levée de plusieurs de ces restrictions via des mesures de gestion du risque adaptées ;

Considérant que le dossier ne reprend enfin aucune proposition en terme de charges d'urbanisme ; que celles-ci sont pourtant légalement dues pour tout projet dont les nouvelles surfaces de logement créées dépassent les 1000m² de superficie habitable ;

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. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **11/05/2022** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale reste « la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot » ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/01/2023 au 17/01/2023** et 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'ilots)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I – art.3 : implantation
 - o Titre I – art.4 : profondeur de la construction
 - o Titre I – art.5 : hauteur de la façade avant
 - o Titre I – art.6 : toiture – hauteur
 - o Titre I – art.9 : rez-de-chaussée
 - o Titre I – art.10 : élément en saillie sur la façade avant ;

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 22/12/2022 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10679, délivré en date du 21/01/1913, pour la construction d'un bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10755, délivré en date du 21/03/1913, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation globale d'un site industriel en 11 logements incluant la construction d'un immeuble à front de rue et la modification des toitures des bâtiments existants en intérieur d'ilot ;

Considérant que le site se présente légalement comme une ancienne activité industrielle ; que la parcelle expose une implantation en forme de T avec une largeur traditionnelle de 7m44 sur l'avenue Jean Dubrucq et un plus long développé arrière (32m) donnant sur le parc L28 ; qu'elle est principalement bâtie sur l'arrière par deux bâtiments de +/- trois niveaux et que l'ensemble présente un stade de délabrement avancé ;

Considérant que la surface à front de rue n'est toujours bâtie que d'un volume accessoire sur la moitié de sa largeur ; qu'un mur de façade, d'une hauteur de 4m78, est construit à l'alignement mais que le site s'expose urbanistiquement comme une dent creuse dans la rue ;

Considérant que le nouveau projet vise encore à une reconversion globale du site ; que ni la volumétrie, ni la densité, ni le programme, ni la répartition n'ont été modifiés par rapport à la première version, jugée en séance de commission de concertation en date du 26/10/2021 ;

Considérant que seules deux adaptations sont apportées dans la présente proposition ; que, d'une part, le jardin arrière, situé entre les deux bâtiments existants, est décroissant pour la création d'un espace extérieur collectif ; que, d'autre part, le dessin de la façade principale, donnant sur l'avenue Jean Dubrucq, a été complètement revu ;

Considérant que le projet continue par contre de déroger à un nombre important d'articles du RRU (Titre I : art.3, 4, 5, 6, 9, 10) ; qu'aucune de ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni justifiées dans la demande ;

Considérant que l'architecte confirme en séance une volonté de maintenir les 11 logements et rappelle les superficies existantes ; qu'il complète oralement le projet par l'ajout d'une végétalisation sur l'ensemble des toitures plates ;

Considérant que la commission de concertation juge cependant le nouveau projet trop similaire à celui déjà refusé ; qu'elle regrette une perte totale du patrimoine industriel ; qu'elle s'interroge sur le manque d'ambition au niveau de la dédensification ; qu'elle déplore encore le manque de mixité des fonctions et la suppression, presque totale, de l'activité productive, au niveau du programme ; qu'elle rappelle une proximité importante et indésirable avec les parcelles voisines (136-138 / 142-144) sans apport d'amélioration ;

Considérant que le projet ne rapporte non plus aucun détail au sujet d'une éventuelle dépollution du sol ; que l'architecte confirme, contrairement aux recommandations de Bruxelles-Environnement, l'intention de transformer le site sans assainissement préalable puisque le projet ne touche pas la dalle de sol ; que la démarche est jugée regrettable ;

Considérant que la nouvelle façade reprise dans les plans ne convainc toujours pas non plus les membres de la commission de concertation ; que ni la composition, ni la palette choisie de matériaux ne semble participer à une belle intégration du bien dans son contexte ; qu'ils regrettent un rez-de-chaussée complètement aveugle sur l'avenue Jean Dubrucq ;

Considérant que le dossier ne reprend enfin toujours non plus aucune proposition en terme de charge d'urbanisme ; que celles-ci sont pourtant légalement dues, comme explicité dans le premier avis, pour tout projet dont les nouvelles surfaces de logement créées dépassent les 1000m² de superficie habitable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

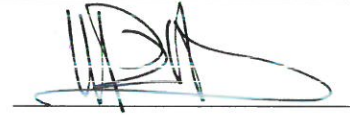
DECIDE :

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

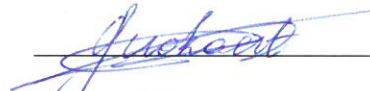
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

