

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38921

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

3. Dossier PU-38921 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Gzim BUNJAKU
<u>LIEU</u>	RUE D'OSTENDE 98 RUE VANDERDUSSEN 65
<u>OBJET</u>	régulariser, suite au PV.U.994.18, de la division d'une maison unifamiliale en 6 logements ainsi qu'augmenter le volume dans la cour et régulariser la modification des châssis
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/03/2025 au 18/03/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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 Gzim BUNJAKU pour la régularisation, suite au PV.U.994.18, de la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements (6), de l'augmentation du volume dans la cour et de la modification des châssis, **rue d'Ostende 98 et rue Vanderdussen 65** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/03/2025 au 18/03/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **25/03/2025** 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.10 du Titre II du RRU (surface éclairante)

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 **18/03/2025** ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.994.18) daté du 30/11/2018 portant sur la fermeture et l'étanchéisation des cours couvertes, l'augmentation du nombre de logements passant d'une maison unifamiliale à 10 unités de logements et la modification des façades avant ;

Vu le permis PU-10.135 délivré le 28/07/1911 pour la construction d'une maison ;

Vu le permis PU-10.234 délivré le 27/10/1911 pour l'exhaussement d'un étage ;

Vu le permis PU-31.814 délivré le 27/01/1989 pour la régularisation de la construction de 2 salles de bain aux 1er et 2ème étages côté rue Vanderdussen 65 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien concerné par la demande est situé à proximité du croisement entre les rues d'Ostende et de la rue Vanderdussen ; qu'il présente une façade à rue au n°98 rue d'Ostende et une autre au n°65 rue Vanderdussen ; que l'immeuble construit rue d'Ostende se développe sur un rez-de-chaussée (bel étage)+3+T et que celui construit rue Vanderdussen se développe sur un rez-de-chaussée+4+T ; qu'en situation légale, la cour séparant les 2 immeubles est couverte par des auvents ; que la situation légale est une maison unifamiliale ayant son entrée principale rue d'Ostende et une entrée de garage rue Vanderdussen ;

Considérant que la demande vise la régularisation, suite au PV.U.994.18, de la division d'une maison unifamiliale en 6 logements ainsi que la création de locaux communs au niveau de la cour couverte et la régularisation de la modification des châssis de la façade rue ;

Considérant que cette demande est semblable au PU-38298 ayant reçu un avis favorable sous conditions le 27/09/2022 mais classé sans suite en raison de la non remise du projet modifié ; que le demandeur précise dans sa note explicative que la présente demande tente de répondre à l'ensemble des conditions émises par le collège échevinal dans son avis favorable datant du 06/10/2022 ;

Considérant dans un premier temps que la demande vise **la régularisation d'un volume annexe avec toiture plate étanche au niveau de la cour du RDC** (correspondant au niveau sous-sol côté rue d'Ostende) ; que la demande prévoit de verduriser la toiture plate ; que ce volume accueille en situation projetée les locaux communs, soit le local poubelles et le local entretien ; que suivant le PV.U.994.18, la cour était surmontée d'auvents en tôle ondulées translucides et n'était pas complètement fermée ; que l'ajout d'une annexe arrière avec une toiture étanche représente une véritable augmentation de volume qui déroge à l'art.4 du Titre I du RRU en termes de profondeur ; qu'elle entraîne en outre la rehausse du mur mitoyen de droite d'environ 60cm et diminue la luminosité au sein de la parcelle voisine ; que le local vélo est de taille importante et qu'il peut être réduit pour accueillir le local poubelle et entretien ; que la couverture de la cour ne paraît dès lors pas

qualitative et justifiée et qu'il convient dès lors de la réouvrir et de la végétaliser sur 50% sa surface ; qu'il convient en conséquence de déplacer le local poubelle et entretien dans l'espace du local vélo ;

Considérant en second lieu que la demande vise la **régularisation du passage d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport** ; que le PV.U.994.18 de 2018 relevait 10 unités de logements et que 6 unités de logements sont désormais proposées ; que l'immeuble rue d'Ostende en Rez (bel étage)+3+T accueille des caves en sous-sols, 3 studios du RDC au R+2 (1 unité de logement par étage) et 1 grand logement 3 chambres qui se développe sur les 2 bâtiments et sur 3 niveaux (niveaux R+3 - R+4 côté rue d'Ostende et R+4- R+5 côté rue Vanderdussen) ; que l'immeuble rue Vanderdussen en R+4+T accueille un grand espace vélo/poussettes + les locaux poubelles/entretien au RDC, 1 studio au R+1, 1 logement 1 chambre en duplex au R+2 – R+3 ; que la chambre et le grenier situés aux niveaux R+4 et combles sont en lien avec le grand logement 3 chambres en triplex ;

Considérant que la mixité des typologies proposées est appréciable ; que la proposition d'un grand logement à 3 chambres est positive car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que dès lors, lors de toute division de maison il est demandé de maintenir au minimum un logement 3 chambres ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que **l'aménagement intérieur des logements** est globalement qualitatif car le projet propose des séjours traversants, lumineux, avec vues sur rue et cour ; que les portes des pièces humides s'ouvrent cependant sur la partie centrale et arrière du séjour ce qui en fait un espace peu fonctionnel ; qu'il convient dès lors de revoir l'aménagement intérieur des appartements en disposant autant que possible les pièces humides proches de la cuisine tout en maintenant les qualités traversantes du séjour ;

Considérant que la SNE du séjour du studio au niveau R+3 déroge à l'art.10 du Titre II du RRU mais que cette différence est faible (6,06m² au lieu de 6,5m²), qu'il s'agit d'un bâtiment existant, et que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que le projet **aménage des locaux communs** au RDC/sous-sol ; qu'un grand local vélo/poussettes de +/- 26m², accessible depuis la rue Vanderdussen, remplace l'ancien garage ; que les dimensions du local vélo seront réduites suite à la demande de la commission de concertation de réouvrir la cour mais qu'il reste à priori de grande dimension ; que la présence d'un grand local vélo est positive car cela permet de compenser le manque d'emplacements de parking ; que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ; qu'en outre la présence d'un local vélo au RDC avant est positive car cela permet de créer une transparence en façade et d'ouvrir le RDC à l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit la **régularisation de la modification des façades sur rue**, à savoir le placement de châssis en PVC blanc dans toutes les baies des façades de la rue d'Ostende et de la Rue Vanderdussen et le placement d'une porte d'entrée en PVC blanc au 98 rue d'Ostende ; que la porte de garage en bois de la rue Vanderdussen est maintenue, ce qui est positif ; que les châssis de la porte rue d'Ostende et de la baie de sous-sol ne respectent pas le matériau et les divisions d'origine ; que les portes fenêtres donnant sur les balcons ne proposent pas de panneaux pleins en partie inférieure ; que les garde-corps projetés ne respectent pas le dessin des garde-corps en fer forgés

d'origine ; que la grille en fer forgée existante (d'après les photos fournies) a été supprimée ; que la façade en brique, les éléments en pierre bleue et la corniche en bois sont en mauvais état ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de proposer une façade plus harmonieuse et plus soignée : qu'il y a lieu de prévoir dans un premier temps une porte d'entrée en bois pour la rue d'Ostende et de respecter les matériaux et divisions d'origine pour toutes les châssis des façades de la rue d'Ostende et de la rue Vanderdussen ; que les garde-corps existants en fer forgés et la grille du soupirail de la rue d'Ostende doivent être maintenus et qu'il convient de les restaurer et de proposer une main courante en bois ; qu'il y a lieu de rectifier leur dessin sur les plans ; qu'il convient aussi de réintroduire des panneaux pleins en partie inférieure des portes fenêtres donnant sur les balcons ; qu'il y a lieu pour finir de décaper les éléments en pierre bleue (bandeaux, soubassement), de nettoyer les briques rouges en façade et de rénover la corniche en bois (la repeindre si nécessaire) afin de revenir à un aspect soigné de la façade sur rue ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 **18/03/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réouvrir la cour et la végétaliser sur 50% de sa surface ; déplacer en conséquence le local poubelle et entretien dans l'espace du local vélo ;
- revoir l'aménagement intérieur des appartements en disposant autant que possible les pièces humides proches de la cuisine tout en maintenant les qualités traversantes du séjour ;
- proposer des châssis en bois respectant les divisions d'origine pour toutes les baies des façades de la rue d'Ostende et de la rue Vanderdussen ; prévoir une porte d'entrée en bois pour la rue d'Ostende ;
- conserver les garde-corps existants en fer forgés et la grille du soupirail de la rue d'Ostende ; proposer des mains courantes en bois pour les garde-corps ;
- proposer des panneaux pleins en partie inférieure des portes fenêtres donnant sur les balcons ;

Article 2

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

- décaper les éléments en pierre bleue des façades sur rue (bandeaux, soubassement)
- nettoyer les briques rouges en façade et rénover la corniche en bois (la repeindre si nécessaire) ;
- bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

- restaurer les garde-corps existants en fer forgés et la grille du soupirail de la rue d'Ostende ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 10 – surface éclairante
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



