

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38515

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

14. Dossier PU-38515 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Nevin Sarikaya
<u>LIEU</u>	RUE ALBERT VANDERKINDERE 2
<u>OBJET</u>	la modification du permis PU-36661, comprenant la régularisation des réaménagements intérieurs ainsi que la modification de la façade avant espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -
<u>ZONE AU PRAS</u>	
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS CC</u>	- 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 **Madame Nevin Sarikaya** pour la modification du permis PU-36.661, comprenant la régularisation des réaménagements intérieurs ainsi que la modification de la façade avant, **Rue Albert Vanderkindere 2** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à enquête publique;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 4 (hauteur sous-plafond), l'article 5 (mezzanine) et l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/04/2023;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.814.14 daté du 08/04/2014 portant sur des travaux de transformations sans le concours d'un architecte et la modification de la façade d'un bien situé en ZICHEE (rehaussement du gabarit de la toiture, ajout de lucarnes, création de fenêtres);

Vu le permis PU-29.430 délivré en date du 21/10/1966 portant sur la construction, en extension du volume de la cage d'escalier, d'une annexe à front de rue sur 3 niveaux, comportant une salle de bain à chaque niveau;

Vu le permis PU-36.115 délivré en date du 08/12/2014 portant sur la division d'une maison commerciale en 3 logements avec un rez-de-chaussée commercial, le changement d'affectation des combles en logement, l'extension des niveaux +1/+2/+3 du bâtiment vers le voisin au n°4, la création de 2 lucarnes au niveau de la toiture ainsi que la régularisation de l'augmentation et de la modification de la toiture;

Vu le permis PU-36.661 délivré en date du 26/09/2019 pour la modification du PU-36.115, délivré en 2014, comprenant le réaménagement des niveaux +1 et mezzanine ainsi que la modification de la façade;

Vu la visite des lieux en date du 07/12/2017 et le courrier émis suite à cette visite; qu'il a été constaté que les travaux effectués ne sont pas conformes aux permis d'urbanisme PU-36.661 et PU-36.115;

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

Considérant que la demande porte sur des modifications d'un permis déjà octroyé (PU-36.115) le 08/12/2014; que ces modifications concernent à la fois un réaménagement interne des étages et les modifications de la façade avant;

Considérant que la mise en oeuvre est en suspens depuis un certain temps pour diverses raisons (faillite de l'entrepreneur, mauvaise exécution des travaux entraînant des conséquences structurelles, problèmes budgétaires); que la propriété a été vendue entre-temps et appartient désormais à plusieurs propriétaires;

Considérant en effet que l'ancien propriétaire n'a pas respecté les dimensions des baies, ni les couleurs ni les éléments décoratifs du permis octroyé en 2016; qu'afin de retrouver une cohérence avec la façade de gauche du volume principal, le projet propose des baies de mêmes dimensions, ce qui permet d'avoir un alignement cohérent tant horizontalement que verticalement; qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet prévoit des moulures similaires à celles déjà existantes afin de retrouver une meilleure harmonie/homogénéité entre les éléments existants et projetés; que les balcons, prévus dans le permis de 2016, sont supprimés car ils ne semblent plus justifiés étant donné qu'ils donnent sur un couloir et non sur une cuisine; en outre, leur suppression offre un meilleur résultat esthétique; que les boîtes aux lettres sont intégrées dans la façade; que toutes ces modifications aboutissent à un ensemble harmonieux qui tient compte du caractère architectural existant du bâtiment;

Considérant qu'il reste encore quelques points à ajuster pour améliorer la qualité de la façade avant; qu'une attention particulière doit généralement être accordée aux détails, à l'exécution correcte et à l'utilisation de bons matériaux; que cela n'a pas toujours été le cas pour les travaux déjà réalisés;

Considérant que le demandeur propose de prévoir toutes les fenêtres des étages en bois brun comme c'est déjà le cas pour le 1er et le 2ème étage; que cependant, la couleur des châssis existants tend vers un orange qui n'est pas très esthétique; qu'il est par conséquent souhaitable de peindre tous les châssis de fenêtres en blanc; que de plus, le double cadre à hauteur d'imposte au 1er étage doit être supprimé ou conçu de manière à ce qu'un seul cadre soit visible de l'extérieur;

Considérant que le projet prévoit de conserver 1 des 2 portes existantes (mais non originales) au rez-de-chaussée et de remplacer l'autre par un modèle proche de la porte conservée; que cette porte est toutefois peu détaillée sur le plan et que l'exécution est en réalité de moindre qualité; qu'en tout état

de cause, les deux portes doivent être identiques, dans le style du bâtiment existant, prévues en bois et être de haute qualité;

Considérant qu'au cours de l'exécution des travaux, plusieurs modifications ont été apportées à l'aménagement intérieur des appartements; que ces modifications ont engendré des dérogations supplémentaires; que le présent projet s'efforce de les limiter mais pour les problèmes difficiles à résoudre il est demandé de régulariser les dérogations;

Considérant que le projet ne modifie pas le nombre d'appartements mais que la demande vise à régulariser certaines dérogations par rapport aux normes d'habitabilité en ce qui concerne l'article 4 (hauteur sous-plafond), l'article 5 (mezzanine) et l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU;

Considérant que la dérogation concernant la hauteur des espaces non habitables a un impact moindre sur la qualité de vie (art. 4 et 5, Titre II du RRU); que là où elle se produit dans les espaces habitables, la dérogation est minime ou est compensée par la grande hauteur de plafond (+/-3,5m) de l'espace donnant sur cet espace; qu'en tout état de cause, la dérogation n'affecte pas l'habitabilité des logements et les dérogations sont par conséquent acceptables;

Considérant que pour la chambre 2 de l'appartement 3 (duplex) et pour les pièces de séjour du 2ème et du 3ème étage, l'article 10 du Titre II du RRU n'est effectivement pas respecté; qu'il s'agit cependant d'un immeuble d'habitation existant et la situation s'est améliorée par rapport au permis de 2016; que la dérogation est dès lors acceptable;

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 **15/04/2023** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir tous les châssis des fenêtres au niveau des étages en bois peint en blanc;
- coté rue Albert Vanderkindere, prévoir les 2 portes d'entrée à l'identique, en bois et de haute qualité;
- supprimer le double cadre à hauteur d'imposte au 1er étage ou le concevoir de manière à ce qu'un seul cadre soit visible de l'extérieur;

Article 2

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

- en règle générale, accorder une attention particulière aux détails, à la mise en œuvre correcte et à l'utilisation de bons matériaux;

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 II, l'article 4 (hauteur sous-plafond),
- Titre II, l'article 5 (mezzanine)
- Titre II, l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU;

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

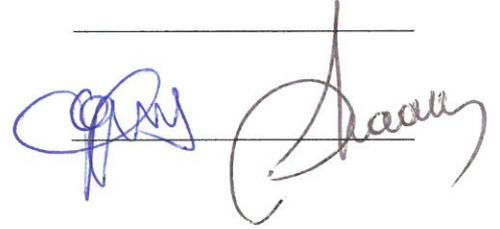
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left, appearing to be 'G.M.' or similar, and the second is on the right, appearing to be 'A. de Maesseneke'. Both signatures are written over horizontal lines that serve as a baseline for the text above.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Digitally signed by
Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

