

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/02/2023

3. Dossier PU-38201 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Moloud Ziani

LIEU

RUE VANDERSTICHELEN 27

OBJET

ART.126: le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex

ZONE AU PRAS

zone de forte mixité - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement – inventaire du patrimoine

ENQUETE PUBLIQUE

du 24/01/2023 au 07/02/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 4.5.1° 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1.a14 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Moloud Ziani pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex, sans modification de l'objet de la demande initiale, **Rue Vanderstichelen 27** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2022 au 18/01/2022 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 25/01/2022 sur la demande initiale portant sur « le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/01/2022 ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37669, délivré en date du 26/11/2020, pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 4 logements duplex ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un grand bâtiment implanté perpendiculairement à la rue ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, un haut étage, deux niveaux dans le volume de toiture et un sous-sol ; qu'il recouvre entièrement la parcelle (n°27) et qu'il s'étend sur une superficie existante proche des 3000m² ; qu'il est connecté, pour ses niveaux de rez-de-chaussée/+1, à plusieurs bâtiments voisins (n°23-25) dont il fait partie, comme un ensemble, pour une affectation actuelle de grand commerce spécialisé ;

Considérant que, comme pour la demande précédente (PU-37669), seul le volume de toiture du n°27 (niveaux+2/+3) reste concerné par l'actuelle demande ; que ces étages sont légalement repris comme des surfaces de bureaux liées à l'activité du rez-de-chaussée ; que le demandeur les renseigne comme abandonnées/inoccupées ;

Considérant que le nouveau projet y envisage l'aménagement de 3 nouveaux logements en duplex, soit un de moins qu'au PU-37669 ; que les plans maintiennent une transformation lourde du volume existant de la toiture et que la proposition continue dès lors d'augmenter le volume bâti dans un d'îlot déjà très dense ; qu'elle déroge, toujours de manière importante, à l'art. 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le bien présente aussi toujours une valeur patrimoniale remarquable ; qu'il est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et que, si l'architecte re-décrit une intervention respectueuse, en recul de la rue, le projet n'en est pas moins lourd et invasif pour le bien et le patrimoine existant ; que la commission de concertation reste convaincue d'un impact visuel négatif pour de nombreux riverains et qu'elle continue de soutenir une qualité architecturale qui se doit aussi d'être mieux respectée pour son caractère industriel ;

Considérant que les nouveaux plans prévoient par contre, positivement, une suppression du volume arrière accessoire, situé en superposition du bâtiment voisin ; que celle-ci permet une revalorisation du volume principal et un allègement sensible, suivant la prescription 0.6 du PRAS, du bâti dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant ensuite que, d'un point de vue fonctionnel, les logements continuent de profiter positivement d'une entrée indépendante du commerce depuis la rue ; que le hall d'entrée a été agrandi, depuis la première version, pour un possible rangement plus aisé de vélos (12 unités) ; que le plan

dispose aussi d'un espace fermé pour le stockage des poubelles et d'un local indépendant pour l'installation des compteurs ; que cette partie de la proposition apparaît améliorée ;

Considérant que le projet manque par contre toujours d'un ascenseur ; que l'accès des logements ne se situe toutefois qu'au 2^e étage et qu'un ascenseur n'est donc pas repris comme une exigence contraignante du RRU ; que le plan ne prévoit plus de rangement possible de vélos aux étages et que le nouveau projet présente dès lors aussi une amélioration sur ce point ;

Considérant que le nouveau programme reprend un ensemble de trois logements ; que ceci diminue d'une unité la première version de plans ; qu'il se compose d'un appartement 2-chambres, un appartement 3-chambres et un appartement 4-chambres ; que chacun présente une configuration de duplex et affiche des surfaces habitables conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que, malgré la zone de forte mixité, l'ambition de réaffecter des étages inoccupés (545 m²) reste appréciée par la commune ; que la commission de concertation continue par contre de souligner, par la construction de nombreuses lucarnes impactantes (perte d'un pan complet de toiture, implantation trop haute, transformation de toutes les baies existantes), un geste architectural peu qualitatif qui alourdit le bâtiment existant plutôt que de le mettre en valeur ;

Considérant qu'une analyse approfondie des plans remet également en cause la nécessité de ces augmentations importantes du volume ; que ni la création des lucarnes hautes ne semble indispensable pour les chambres, ni la transformation de toutes les baies existantes ne semble justifiée ; que le soulèvement principal du pan gauche de la toiture ne sert qu'à des espaces de circulation ou des sanitaires ; que, combiné à des surfaces très généreuses pour les séjours, le projet pourrait être moins invasif et mieux étudié/rentabilisé ; qu'il y aurait dès lors lieu de revoir l'ensemble pour, comme demandé dans le premier avis, limiter les extensions volumétriques à des gestes architecturaux subtils et ponctuels, qui maintiennent une lecture évidente du volume existant ;

Considérant que la configuration du plan maintient par contre une mono-orientation générale des unités ; que la commission de concertation continue d'encourager, soit par l'évidement d'une partie du volume, soit par la création de puits de lumière depuis le versant gauche, à étudier les apports de lumière pour un résultat plus qualitatif en terme d'habitabilité ;

Considérant que l'avis du PU-37669 n'a non plus été suivi pour la création des terrasses ; que l'actuel projet continue de les prévoir sur la toiture plate du bâtiment voisin ; que, en plus d'entraîner la transformation des baies existantes pour leur accès, cela implique également l'installation peu souhaitable d'accessoires de garde-corps, revêtement en bois, bacs à plantes, portillons et futur mobilier ; qu'une intervention dans la volume, par évidence, favoriserait une meilleure intégration et privacité des espaces privatifs extérieurs ; que la surface actuelle des séjours le permettrait et qu'il y a dès lors lieu de privilégier cette option ;

Considérant que le plan reprend ensuite l'aménagement positif d'une végétalisation sur la grande plate-forme existante du bâtiment voisin ; que la coupe ne détaille toutefois pas une intention très réaliste ; qu'à la fois une temporisation du rejet des eaux, une étude de portance au niveau de la dalle et une épaisseur minimum de terre doivent être renseignés ; qu'une plantation de type semi-intensive semble adaptée à la surface concernée et que le dossier manque encore d'informations sur ce point ;

Considérant que le dossier, ainsi que le rapport SIAMU, continue aussi de considérer cette toiture plate comme une possible sortie de secours secondaire pour les logements ; que cet élément n'empêche pas sa qualité d'aménagement ;

Considérant que le projet ne répond par contre toujours pas à l'art.6 du Titre VIII du RRU concernant les emplacements de parking nécessaires pour les logements neufs ; qu'une bonne connexion du quartier avec les transports en commun et un dimensionnement correct des locaux communs pourraient éventuellement justifier cette dérogation ;

Considérant que le projet reste par contre positivement sobre pour la façade avant ; que la DMS regrette toutefois le maintien des pavés de verre qui ne semblent pas d'origine et encourage leur remplacement par des châssis industriels, adaptés au bâtiment ;

Considérant que le projet maintient aussi la création d'une nouvelle porte d'entrée au droit d'une baie centrale existante transformée ; que la nouvelle proposition, en finition acier semble améliorée depuis la précédente version mais que le plan n'en renseigne cependant pas la teinte de finition ;

Considérant que les matériaux proposés pour le nouveau volume reste par contre peu satisfaisant ; que, comme déjà mentionné dans le précédent avis, ni le bardage trespa, ni les châssis PVC n'apparaissent acceptables et qu'il y aurait dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition pour une palette respectant davantage l'architecture industrielle du bâtiment existant ;

Considérant que la DMS propose enfin l'organisation d'une visite des lieux, ainsi que l'établissement d'un rapport patrimonial, pour permettre l'entame d'un nouveau projet sur les bonnes bases de développement, suffisamment respectueuses du patrimoine ;

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 D'FAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **25/08/2022** ;

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 « le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex » ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/01/2023 au 07/02/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 4.5.1° 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 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable
 - o Titre II, art. 4 – hauteur sous plafond
 - o Titre VIII, art. 6 – stationnement ;

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 12/01/2023 ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37669, délivré en date du 26/11/2020, pour le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 4 logements duplex ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte, à nouveau, sur le changement partiel de destination d'un grand commerce spécialisé et l'extension du volume au niveau de la toiture pour la création de 3 logements duplex ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un grand bâtiment implanté perpendiculairement à la rue ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, un haut étage, deux niveaux dans le volume de toiture et un sous-sol ; qu'il recouvre entièrement la parcelle (n°27) et qu'il s'étend sur une superficie existante proche des 3000m² ; qu'il est connecté, pour ses niveaux de rez-de-chaussée/+1, à plusieurs bâtiments voisins (n°23-25) dont il fait partie, comme un ensemble, pour une affectation actuelle de grand commerce spécialisé ;

Considérant que, comme pour les deux demandes précédentes (PU-37669 – PU-38201/version 1), seul le volume de toiture du n°27 (niveaux+2/+3) reste concerné par l'actuelle demande ; que ces étages sont légalement repris comme des surfaces de bureaux liées à l'activité du rez-de-chaussée ; que le demandeur les renseigne comme abandonnées/inoccupées ;

Considérant que, au vu du caractère patrimonial du bien, les membres de la commission de concertation réitère leur demande de pouvoir visiter le bien avant de se prononcer sur le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTE** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

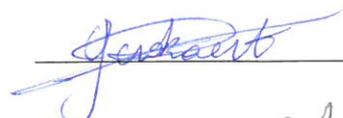
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



