

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

17. Dossier PU-38621 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Antonio BARONE
<u>LIEU</u>	BOULEVARD DU JUBILÉ 32
<u>OBJET</u>	la réorganisation de deux logements légaux, l'augmentation du nombre de logements touristiques (de 3 à 4 unités) et la suppression d'un équipement culturel (rez-de-chaussée) dans un immeuble de rapport, incluant l'installation d'un escalier extérieur et la transformation d'une lucarne en façade arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 Antonio BARONE pour la réorganisation de deux logements légaux, l'augmentation du nombre de logements touristiques (de 3 à 4 unités) et la suppression d'un équipement culturel (rez-de-chaussée) dans un immeuble de rapport, incluant l'installation d'un escalier extérieur et la transformation d'une lucarne en façade arrière,
Boulevard du Jubilé 32 ;

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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le volume (escalier arrière) ;

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

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/08/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-12508, délivré en date du 28/02/1922, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34275, délivré en date du 17/12/2008, pour le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en 2 logements et 3 chambres d'hôtes ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.979.18) daté du 04/06/2018 portant sur des travaux de transformations intérieures sans autorisation préalable ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37462, délivré en date du 05/12/2019, pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.979.18, de la division et du changement de destination d'une maison unifamiliale en hébergement touristique (1 studio et 7 chambres d'hôtes) avec une surface de bureau ainsi que la construction d'une lucarne arrière ;

Vu le recours au gouvernement, introduit sur le dernier refus d'urbanisme et refusé en date du 15/02/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 dans les limites du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la réorganisation de deux logements légaux, l'augmentation du nombre de logements touristiques (de 3 à 4 unités) et la suppression d'un équipement culturel (rez-de-chaussée) dans un immeuble de rapport, incluant l'installation d'un escalier extérieur et la transformation d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une ancienne maison bourgeoise ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, des combles, un niveau sous-toiture et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface habitable de 288,5m² hors toiture et sous-sol ;

Considérant que la situation légale du bien manque de clarté depuis quelques années ; que des renseignements urbanistiques de 2015 l'établisse, suivant le PU-34275, à 2 logements + 3 chambres d'hôtes ; qu'un procès-verbal en 2018 (PV.U.979.18) juge toutefois, pour non exécution des travaux conformes, une péremption du PU-34275 et le retour à une situation légale de maison unifamiliale (avec bureau au rez-de-chaussée) ; qu'un recours au gouvernement en 2022, dans le cadre du refus de PU-37462, analyse par contre l'impossibilité de péremption pour une demande de régularisation, refixant la situation de droit au PU-34275 (2 logements + 3 chambres d'hôtes) ;

Considérant que la présente demande repart ainsi de l'analyse du gouvernement ; que ce dernier s'attarde aussi sur un comparatif entre la chambre d'hôtes (partie d'un logement principal, fonctionnant sans cuisine privative) et l'appart hôtel (pouvant fonctionner de manière indépendante,

en autonomie); que, d'après les plans du PU-34275, les trois chambres d'hôtes légales s'activent autour d'une cuisine partagée et de locaux communs situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet d'aujourd'hui revoit l'organisation complète de l'immeuble ; que le demandeur confirme en séance de commission la non-exécution effective du PU-34275 ;

Considérant que le projet maintient deux logements indépendants ; que les plans en revoient toutefois la disposition et que le premier, de type studio, est organisé sur le rez-de-chaussée ; que le second, de type 1-chambre, est envisagé en duplex au niveau des combles ; que cela correspond aux typologies des deux logements déjà repris dans le PU-34275 ;

Considérant que la nouvelle proposition consacre ensuite les deux derniers étages restant (+1/+2) à l'aménagement de 4 chambres d'hôtes ; que cela augmente d'une unité la densité du bien par rapport à la situation autorisée dans le PU-34275 ;

Considérant que la note explicative en décrit la gestion directement par le propriétaire qui ne vit pas lui-même sur place mais dispose d'un petit bureau à l'entresol ; que le principe de la chambre d'hôtes et de l'accueil chez l'habitant peut ainsi être remis en cause ; que chaque unité profite, d'après les nouveaux plans fournis, d'une cuisine privative et qu'elles doivent dès lors davantage être assimilées à des studios ou des appartements-hôtel ;

Considérant que le projet augmente ainsi d'une unité un immeuble déjà très morcelé ; que les chambres proposées n'avoisinent, en guise d'espace principal avec cuisine, que les 15m² et que, si le PPAS autorise jusqu'à une possibilité de 20 chambres d'hôtes dans une affectation de logement, la commission de concertation ne les juge pas réalistes ou fonctionnelles ; que ces unités seraient également trop petites pour être affectées à de vrais studios ; qu'elles ne peuvent être considérées comme respectant le bon aménagement des lieux et que la situation reconnue légale du bien est déjà jugée suffisamment dense ;

Considérant qu'un escalier extérieur en colimaçon est également ajouté dans la cour arrière ; que l'architecte le justifie pour l'évacuation des chambres mono-orientées et qu'il résulte donc d'une surdensification des lieux ; qu'il déroge toutefois aussi au PPAS Léopold II A (36) en vigueur pour la zone qui ne prévoit que la possibilité d'une annexe rez-de-chaussée + terrasse pour la cour ; qu'il ne participe non plus nullement, selon la prescription 0.6 du PRAS, à une revalorisation de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ce dernier implique aussi une modification de la lucarne arrière et de l'ensemble de la façade en intérieur d'îlot pour un agrandissement des baies ; que cet aspect de la demande n'est, au vu de la proximité des bâtiments de la rue de l'Ourthe, non plus favorable ;

Considérant que le local vélos ne peut, ni pour son accès, ni pour sa surface, être jugé vraiment fonctionnel ;

Considérant que l'esthétique de la façade avant ne soulève par contre pas de remarque ; qu'il y aurait juste lieu de supprimer des tôles/grillages placés dans les fenêtres basses du sous-sol et d'entretenir les boiseries telles que la corniche ou les lucarnes ;

Considérant que le SIAMU émet un avis défavorable sur la demande ;

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

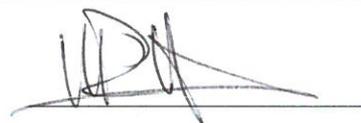
DECIDE :

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

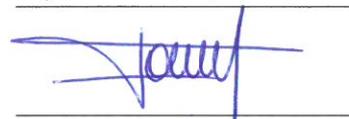
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

