

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38502

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

### 1. Dossier PU-38502 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Marcos Theocharis</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'INTENDANT 260</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte – PPAS Léopold II A (36) - inventaire
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/09/2023 au 10/10/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - 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 par Monsieur Marcos Theocharis pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant, **Rue de l'Intendant 260** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/09/2023 au 10/10/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la façade avant (classe 1);
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre II, art.3 : superficie minimale
  - o Titre II, art.17 : local vélos/poussettes
  - o Titre II, art.18 : local pour le matériel d'entretien ;

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 03/10/2023 ;

Vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites du 02/10/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-8928, délivré en date du 29/01/1909, pour la construction de cinq maisons et d'un magasin en intérieur d'ilot ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ; qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il se situe dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée surélevé ; deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une surface habitable de 201m<sup>2</sup> avec les combles mais hors sous-sol ; qu'elle est légalement affectée, d'après des renseignements urbanistiques établis en 2017, à une seule unité de logement familial ;

Considérant que les plans de la situation de fait renseignent toutefois quatre unités dont l'une aménagée au niveau du sous-sol ; que le présent projet tend à régulariser cette division effective non autorisée en limitant la situation projetée à trois logements ; que le nouveau programme prévoit l'aménagement de deux studios sur les rez-de-chaussée/1<sup>e</sup> étage et d'un duplex 2-chambres sur les 2<sup>e</sup> étage/combles ;

Considérant que la proposition engendre une multiplication de petites unités, contraire à la politique communale qui vise au maintien de logements familiales sur son territoire ; que les divisions ne sont éventuellement accordées que sous conditions de maintenir au moins une grande unité de 3-chambres ou plus ; que les maisons de 200m<sup>2</sup> sont jugées idéalement dimensionnées pour une famille nombreuse et que ce type de logement se doit d'être urbanistiquement préservé en ville ;

Considérant que, selon l'aménagement proposé, le duplex ne respecte pas, en plus, les minima requis par l'art.3 du Titre II du RRU pour la cuisine ; que les deux chambres sont aussi très limites en terme de surfaces et que le plus grand logement ne profite regrettamment d'aucun espace extérieur ; que la situation projetée n'apparaît dès lors pas comme une évolution qualitative de la situation existante de droit ;

Considérant que, conformément aux art.16-17-18 du Titre II du RRU, des locaux communs sont envisagés pour le projet ; que le local vélos/poussettes, envisagé au sous-sol, ne peut être toutefois considéré comme fonctionnel ou facilement accessible ;

Considérant que la maison dispose par contre d'une petite terrasse et d'un jardin privatif ; qu'une cour basse éclaire également une partie du sous-sol et que cette situation s'expose comme idéale pour le logement d'une famille ;

Considérant que, d'après les photos fournies dans le dossier, le jardin arrière s'avère aujourd'hui recouvert d'un dallage complètement imperméable ; que la commission de concertation insiste sur l'importance de la perméabilité des sols en ville pour une infiltration directe des eaux de pluie et donc la nécessité d'un retour à la situation de légale ;

Considérant enfin que l'immeuble concerné par la demande est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et catégorisé de classe 1 au PPAS Léopold II A (36) ; que l'accent est dès lors mis sur la qualité de sa façade avant et sur l'ensemble qu'il forme avec les bâtiments voisins ; que l'ensemble des éléments de patrimoine intérieur et la structure elle-même de la maison sont aussi à

préserver ; qu'une division en plusieurs logements porte toujours atteinte au volume et que la demande n'est dès lors pas non plus patrimoniallement acceptable ;

Considérant que la note explicative défend pourtant le même type de projet déjà accordé pour une maison identique, située au n°266 de la même rue ; que la commission de concertation souligne deux situations légales différentes à la base des demandes ; que, dans les deux cas, le résultat des décisions est guidé pour une plus grande préservation du patrimoine existant ;

Considérant que si, dans le cas présent, la façade avant expose encore un cachet qualitatif au niveau des menuiseries, la commission de concertation souligne une perte regrettable de la corniche en bois ainsi qu'un manque d'entretien de certains éléments ; qu'il y a lieu de revenir à la corniche d'origine (soit encore existante sous le caisson actuel, soit inspiré de la situation des photos disponibles pour la rue (n°266), de réhabiliter les sgraffites et de restaurer le garde-corps du 1<sup>e</sup> étage incluant une nouvelle main courante en bois ;

Considérant qu'il y a également lieu d'uniformiser l'ensemble des châssis pour la même façade ; que les dernières menuiseries peintes en blanc doivent idéalement retrouver, en concordance avec le reste des fenêtres, leur aspect naturel ;

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



