

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38986

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

14. Dossier PU-38986 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Lotfi CHAOUACHI
<u>LIEU</u>	RUE DES ETANGS NOIRS 20
<u>OBJET</u>	la régularisation de la diminution du nombre de logements pour la transformation d'une maison de rapport en unifamiliale (passant de 3 à 1 unité)
<u>ZONE AU PRAS</u>	Zone d'habitation, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire – CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF DE CC</u>	- application de l'art. 207 §3 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 Lotfi CHAOUACHI pour la régularisation de la diminution du nombre de logements pour la transformation d'une maison de rapport en unifamiliale (passant de 3 à 1 unité), **Rue des Etangs Noirs 20** ;

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-3163, délivré en date du 26/05/1891, pour la construction de deux maisons ;

Vu le permis d'urbanisme PU-5967, délivré en date du 27/12/1901, pour la transformation d'un balcon en loggia ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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 et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la diminution du nombre de logements pour la transformation d'une maison de rapport en unifamiliale (passant de 3 à 1 unité) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale habitable de +/- 250m², hors sous-sol et combles ; que des renseignements urbanistiques établis par la commune en décembre 2024 y reconnaissent trois unités de logement ;

Considérant que l'actuel projet vise à remettre le bien dans son état initial ; que le propriétaire dénonce une taxe imposée pour deux logements inoccupés alors qu'il explique occuper lui-même l'immeuble, dans son entièreté, avec ses deux fils ; qu'il décrit cette situation de fait comme établie depuis 2014 ;

Considérant que les plans du PU-3163 laisse effectivement apparaître l'existence d'une seule cuisine ; que le propriétaire décrit, dans sa note explicative, une transformation du bien vers une maison de rapport dans le courant des années '70 ; qu'il confirme ne plus vouloir en louer une partie ;

Considérant que l'immeuble est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que le reportage photographique intérieur fourni dans le dossier présente un nombre important d'éléments patrimoniaux encore existants ; que le retour du bien vers une maison unifamiliale favorise la préservation de cette richesse architecturale ;

Considérant que le « petit patrimoine », situé autant sur les façades avant qu'à l'intérieur des immeubles, confère une réelle valeur et du caractère aux biens qui le préservent ; qu'il est une véritable source authentique de l'architecture passée et que sa conservation doit être privilégiée ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier laissent toutefois apparaître un état de délabrement avancé de certaines pièces significatives ; que le bow-window et son châssis en guillotine, la corniche, la porte d'entrée ainsi que la serre arrière et son vitrail zénithal doivent particulièrement recevoir de l'attention ; qu'il y a lieu de les entretenir, de manière régulière, dans les règles de l'art et selon les méthodes artisanales d'exécution ;

Considérant que le demandeur défend justement avoir installé une construction provisoire et légère qui protège le vitrail arrière en vue de sa remise en état ; qu'il décrit un travail soigneux réalisé par ses soins pour un résultat projeté strictement identique à la situation d'origine ;

Considérant que plusieurs éléments intérieurs méritent également une attention particulière ; que les carrelages de l'entrée, les cheminées, l'escalier principal, les plafonds moulurés ou l'ensemble des menuiseries intérieures participent aussi directement au caractère architectural du bien ; qu'il y a lieu de les conserver pour les remettre en valeur ;

Considérant que le dossier profite également de la demande introduite pour régulariser des parties de la construction qui n'ont pas été réalisées comme prévu dans le PU-3163 mais qui semblent d'origine ; que la toiture de l'annexe, le puits de lumière arrière, l'escalier extérieur reliant les caves ou le balcon aménagé sur le bow-window font partie de ces éléments incohérents avec les permis délivrés ; que leur régularisation ne soulève ni remarque, ni question ;

Considérant que la commission de concertation renvoie vers des organismes comme Homegrade ou autre pour obtenir l'ensemble des informations au sujet de primes pour la restauration de tous ces éléments anciens ;

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

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 2

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

- Veiller à la stricte conservation de tous les éléments de patrimoine encore existants dans la maison ;
- Veiller à l'entretien ou la restauration soignée de tout élément de patrimoine qui le nécessite, dans les règles de l'art et selon les méthodes artisanales d'exécution, aussi bien extérieur (corniche, bow-window, porte d'entrée, châssis en guillotine, serre, vitrail arrière, etc.) qu'intérieur (carrelage entrée, escalier principal, menuiseries, cheminées, plafonds moulurés, etc.) ;
- Prendre contact avec Homegrade, ou autre organisme, pour obtenir l'ensemble des informations au sujet des primes disponibles pour la restauration du « petit patrimoine » ;

DELEGUES

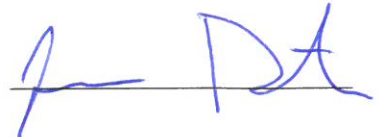
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. DA', is written over a horizontal line.

