

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38546

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

9. Dossier PU-38546 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Avni Qorraï
<u>LIEU</u>	BOULEVARD DU JUBILÉ 1
<u>OBJET</u>	démolir la partie supérieure de la toiture mansardée d'une maison unifamiliale
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - PPASQ Léopold II B (35) - contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Avni Qorraï pour démolir la partie supérieure de la toiture mansardée d'une maison unifamiliale, **Boulevard du Jubilé 1** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 de la toiture ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une diminution du volume de toiture ; 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-15305, délivré en date du 18/11/1927, pour l'exhaussement d'une maison et la construction de WC suspendus ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32742, délivré en date du 02/10/1998, pour la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 B (35), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la demande est introduite pour démolir la partie supérieure de la toiture mansardée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien se présente, selon les documents fournis dans le dossier, sous la forme d'une maison unifamiliale ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et une toiture mansardée ; que l'architecte confirme en séance la présence d'une seule unité de logement dans le bien mais aussi plusieurs étages non occupés ;

Considérant que les documents fournis se limitent à des informations concernant la toiture ; que les plans ne permettent pas de juger l'aménagement intérieur du bien ;

Considérant que le projet ne concerne que le haut de l'immeuble ; qu'il envisage de préserver la partie basse de la toiture mansardée (brisis) mais prévoit par contre de remplacer la double pente qui termine le volume par une toiture plate-forme ; que la note explicative le justifie pour un gain financier dans les travaux de rénovation ; que l'architecte décrit également une volonté de diminuer la hauteur du bien ;

Considérant que la proposition déroge au PPAS Léopold II B (35) qui préconise une toiture à versants pour le bien ; que la maison y est également reprise classe 1 et que cette dernière répertorie les immeubles patrimoniallement riches ; que toute modification majeure y est donc normalement interdite et que la dérogation ne paraît urbanistiquement que peu justifiée ;

Considérant que la solution avancée manque également de logique constructive ; que le volume de la toiture doit être considéré comme un ensemble et que la suppression partielle du profil existant n'apparaît pas cohérente ;

Considérant que, de par sa hauteur importante, la modification de la toiture impacte, enfin, directement sur le profil pignon, lui-même visible depuis l'espace public et le carrefour avec le boulevard Léopold II ; que le bien se situe le long d'un espace structurant et que le projet est dès lors jugé urbanistiquement et visuellement trop impactant pour la situation du bien ;

Considérant que la toiture actuelle n'est toutefois pas celle d'origine ; que la mansarde a été ajoutée après l'obtention du PU-15305 et que cette partie de la construction pourrait dès lors être remise en cause ; que la commission de concertation s'accorde pour l'éventuelle transformation, depuis le niveau de la corniche, du profil existant vers une double pente traditionnelle ; qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans dans ce sens ;

Considérant que la commission de concertation note également quelques changements non autorisés au niveau de la façade avant ; que, malgré les conditions posées du PU-32742, l'ensemble des menuiseries ont regrettamment été remplacées par des éléments en PVC ; que la division ne correspond plus, non plus, aux plans d'origine et que la situation actuelle n'est ni conforme, ni régularisable ;

Considérant que l'ensemble de la maison manque d'entretien et que plusieurs détails de la façade principale risquent un endommagement irréversible ; que, pour rappel, le bien se situe non seulement en ZICHEE et le long d'un espace structurant mais qu'il est aussi répertorié de classe 1 dans le PPAS

Léopold II B (35) ; que la préservation de son architecture et de son patrimoine sont urbanistiquement importants et qu'ils participent directement à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que l'entretien intérieur et l'assurance d'une stabilité sûre sont également une responsabilité du propriétaire ; que la cellule logement signale un risque important de stabilité, au droit de la cheminée du 3^e étage ;

Considérant que l'immeuble mérite une rénovation globale qualitative et cohérente ; que, au-delà de la rénovation de la toiture, la commission de concertation encourage l'étude d'un projet complet ;

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 FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir la proposition dans son entièreté pour une transformation globale du profil existant, depuis le niveau de la corniche, vers une double pente traditionnelle ;

Article 2

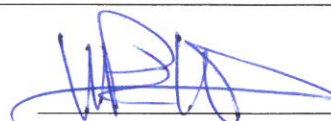
De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à une restauration complète de la façade avant et de tous les détails architecturaux qui la composent ;
- Veiller au remplacement des menuiseries actuelles (PVC) par des châssis en bois, munis de profils moulurés, panneautages bas et conformes au division d'origine ;
- Privilégier le développement d'un projet global qualitatif et cohérent qui traite l'immeuble dans son entièreté ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

