

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38689

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2024

1. Dossier PU-38689 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Ramiz Akhtar
<u>LIEU</u>	RUE EDMOND VAN CAUWENBERGH 60
<u>OBJET</u>	diviser une maison unifamiliale en deux logements, rehausser le volume de toiture pour l'aménagement d'un duplex avec les combles et modifier la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire du 26/03/2024 au 09/04/2024 – 0 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - 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 Ramiz Akhtar pour diviser une maison unifamiliale en deux logements, rehausser le volume de toiture pour l'aménagement d'un duplex avec les combles et modifier la façade avant, **Rue Edmond Van Cauwenbergh 60** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2024 au 09/04/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur
 - o Titre II, art. 3 – espace de rangement
 - o Titre II, art. 16-17-18 – locaux communs ;

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 22/03/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-9213, délivré en date du 26/08/1909, pour la construction de deux maisons et un bâtiment intérieur ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17869, délivré en date du 12/02/1932, pour l'exhaussement de la façade arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17966, délivré en date du 12/02/1932, pour la construction d'une nouvelle annexe et l'exhaussement d'une annexe existante ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

Considérant que la demande porte sur diviser une maison unifamiliale en deux logements, rehausser le volume de toiture pour l'aménagement d'un duplex avec les combles et modifier la façade avant ;

Considérant que le bien se présente légalement comme une maison unifamiliale ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, deux étages, des combles et un sous-sol ; que l'ensemble représente +/- 260m² de surface habitable ;

Considérant que la demande ne porte que sur les deux derniers étages de la maison ; que les plans y reprennent l'aménagement d'un duplex 3-chambres (+/- 100m²) qui s'organise avec des pièces de vie sur le niveau bas (2^e étage) et l'espace de nuit dans la partie haute ; que la proposition inclue une révision complète du profil de la toiture qui peut davantage s'apparenter à la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant que, si le versant arrière de la toiture d'origine avait déjà été légalement relevé en 1932 (PU-17869), le profil avant de la maison présente encore aujourd'hui une typologie classique de toiture à la mansarde ; que son gabarit correspond à son voisin direct, le n°62, et que la cohérence des deux constructions est repris comme un ensemble sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le projet avancé casse toutefois cet ensemble ; que, si la coupe présente une nouvelle rehausse dans le prolongement de la mansarde existante, la construction ne correspond plus à la typologie classique du brisis + toiture à versants ; que le résultat, en plus de dénaturer l'aspect de la façade visible depuis la rue et de ne plus s'accorder avec le volume voisin, n'apparaît architecturalement plus proportionné ;

Considérant que la proposition nécessite aussi, en dépassant ses deux voisins directs, l'octroi d'une dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU ; qu'elle ne permet toutefois qu'une augmentation concrète de surface très limitée (18m²) et que l'enjeu volumétrique n'est pas jugé justifié d'un point de vue urbanistique ; que cette partie de la demande n'apparaît pas acceptable ;

Considérant que l'introduction de la demande induit aussi, implicitement, la division de la maison unifamiliale en deux logements ; que les plans fournis ne détaillent pourtant rien en termes de

compartimentage, de circulation interne ou de locaux communs ; que le fonctionnement du logement bas, organisé dans la principale partie du bâtiment, n'est ni très clair, ni très cohérent ;

Considérant que le nouveau duplex, même s'il propose 3-chambres, ne peut, non plus, être complètement considéré comme respectant le bon aménagement des lieux ; sans hall d'entrée, sans cave ni buanderie/espace de rangement, sans espace extérieur privatif et avec un seul WC intégré à la salle de bain, il n'affiche pas un niveau d'habitabilité jugé qualitatif ;

Considérant enfin que le dessin de la façade avant, confirmé par les photos fournies dans le dossier pour les étages inférieurs, reprennent un ensemble de menuiseries en PVC blanc ; que celui-ci n'est toutefois jamais autorisé en ZICHEE et encore moins sur une façade patrimoniallement riche, reprise à l'inventaire ; que les châssis du 2^e étage affichent même une imposte pleine/opaque ainsi qu'un non-respect du cintrage supérieur ; que, même si le demandeur défend la partie basse de la maison comme ne faisant pas partie de la demande, la façade visible depuis l'espace public se doit de rester un ensemble architecturalement cohérent ; que cette partie de la demande n'est également pas acceptable ;

Considérant que la commission de concertation insiste toutefois sur l'importance de préserver les éléments de patrimoine encore existants d'origine ; que le fronton supérieur, la corniche moulurée, les garde-corps en fonte, les vitraux et les pierres bleues sculptées sont autant de détails architecturaux qui font le caractère de la maison et qui participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a lieu de veiller à leur préservation dans le temps par un entretien soigné, adapté et régulier ;

Considérant, enfin, que la grille située devant la fenêtre du sous-sol n'est plus d'origine ; que son niveau de détails n'atteint regrettamment pas la qualité générale de la maison ; que d'anciennes photos disponibles sur google maps (2014) présente l'existence infractionnelle et passée d'un volet ; que le niveau de finition de la grille actuelle n'est malheureusement pas jugé suffisamment satisfaisant ;

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



