

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38572

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

1. Dossier PU-38572 – jb/sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Gaetan Dartevelle
<u>LIEU</u>	RUE JENNART 42
<u>OBJET</u>	la division de l'immeuble avant de 2 à 3 logements et la régularisation d'une lucarne en toiture
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation – PPAS Léopold II B (35) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 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 Gaetan Dartevelle pour la division de l'immeuble avant de 2 à 3 logements et la régularisation d'une lucarne en toiture, **Rue Jennart 42** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (lucarne)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : Art.3 (surfaces) Art.4 (hauteur), Art. 10 (éclairage naturel), Art. 16 à 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 17/07/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

dénommé LEOPOLD II (PARTIE B), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la situation légale comporte un immeuble R+2+T comprenant 2 logements ; que la répartition des deux unités apparaît un peu atypique ; que le premier logement duplex est établi sur les rez-de-chaussée/2^e étage ; que le second s'organise sur les 1^{er} étage/ niveau sous toiture ; qu'ils nécessitent donc chacun une liaison via la cage d'escalier commune ;

Considérant que la demande ne porte que sur le lot comprenant les 1^e étage et combles ; que l'architecte renseigne, en séance de commission de concertation, une situation quotidienne difficile et une volonté de division pour un compartimentage plus adapté ;

Considérant que le projet envisage dès lors la création d'un logement 1-chambre sur le 1^e étage et d'un logement 2-chambres dans les combles ; que ce dernier nécessite la création d'une lucarne en façade arrière ; que celle-ci est construite à moins d'un mètre de la limite parcellaire ; qu'elle déroge au PPAS Léopold II B ; que cet ajout de volumétrie ne sert qu'à la densification de l'immeuble mais qu'elle serait plus acceptable pour augmenter les qualités d'un logement existant ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre de logements de 2 à 3 unités pour l'immeuble avant ; qu'il en ressort deux nouveaux logements (1^{er} étage et sous toiture) qui ne respectent pas les prescriptions du Titre II du RRU ; qu'en effet, le logement du 1^{er} étage comporte une chambre principale de seulement 9,4m², une cuisine de 6,2m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU et un séjour n'ayant pas suffisamment d'éclairage naturel, ce qui déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le logement sous toiture n'offre que 2,27m de hauteur pour le séjour, ce qui déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ; que la surface de séjour + cuisine exploitable n'est que de 21m² au lieu des 28m² annoncés (vu la structure de la lucarne, vu les mètres carrés non exploitables de l'entrée) ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que la chambre 2 sous toiture dispose d'une surface réelle de 7,7m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que la surface des salles d'eau des logements projetés est très petite (3,1m² et 3,9m²) ;

Considérant que les logements aménagés complètement sous toiture ne sont jamais favorisés ;

Considérant que ce qui précède atteste que les logements projetés au 1^{er} étage et sous toiture sont trop exigus et peu qualitatifs ; que l'ensemble des dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'aménagement du second logement légal (duplex : rez-de-chaussée/2^e étage) n'est pas représenté en plan ; que l'on ne sait donc pas si l'immeuble conserve un logement de 3-chambres ou plus, ce qui est une condition impérative pour toute division afin de permettre l'accès au logement pour les familles sur le territoire communal ; que l'architecte confirme une volonté équivalente de division de la part de l'autre propriétaire ;

Considérant que le projet ne comporte pas de locaux communs ; qu'il déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ; que les locaux communs sont en effet exigés par le RRU ; que Bruxelles Environnement regrette l'absence de local vélos, contraire à l'augmentation du nombre d'unités ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne aussi un manque de solution adaptée pour les toitures plates des annexes ; que leur végétalisation ou une finition claire sont à privilégier pour diminuer l'impact des îlots de chaleur ;

Considérant que le dessin de la façade avant ne renseigne pas la palette complète des matériaux pour l'ensemble des menuiseries ; que des châssis en bois et une concordance des finitions, entre propriétaires, est une exigence impérative pour la qualité des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'actuel projet « condamne » le second lot du bien à fonctionner sur deux étages indépendants ; que la nouvelle répartition ne participe pas à une complète amélioration de la situation existante et qu'un projet global, pour l'immeuble dans son ensemble, doit être privilégié ;

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



