

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38605

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

14. Dossier PU-38605 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Elie Brauns
<u>LIEU</u>	RUE RÉVÉREND PÈRE PIRE 10
<u>OBJET</u>	la division d'un immeuble de rapport passant de 2 à 3 logements et la régularisation de la modification des châssis
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 57 délivré le 19/01/1971.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

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 Elie BRAUNS** pour la division d'un immeuble de rapport passant de 2 à 3 logements et la régularisation de la modification des châssis, **Rue Révérend Père Pire 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024 et** à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir (4° matériaux / 6° garages) ;

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 **21/12/2023** ;

Vu le permis PU-30358 pour la construction d'une maison bel-étage délivré en date du 6/04/1973 ;

Considérant que le bien se situe **en zone d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien se situe également dans le périmètre du **permis de lotir** « **PL 57** » délivré le 19/01/1971 ;

Considérant que le projet porte sur la division d'un immeuble de rapport passant de 2 à 3 logements et la régularisation de la modification des châssis ;

Considérant que la situation existante concerne une maison de type bel-étage (R+2) avec deux emplacements de parking; qu'il y a 2 unités d'habitation aux étages (1 par étage) et que le rez-de-chaussée se compose de 2 caves et 2 pièces (1 bureau et 1 buanderie) donnant sur le jardin; que la maison existante a une superficie habitable de 303m²;

Considérant que le projet porte sur la transformation du rez-de-chaussée dans le but d'y aménager un logement supplémentaire de type studio; que les logements 2-chambres aux étages restent inchangés et qu'il n'y a pas de modification du volume et de la surface habitable ;

Considérant que le projet impacte les parties communes et le nombre d'emplacements de parking; qu'un emplacement est en effet supprimé et les espaces de stockage sont diminués et rendus accessibles via le garage, ce qui n'est pas pratique; que le rangement des poussettes est prévu dans le hall d'entrée commun et l'emplacement proposé pour le rangement des vélos ne fonctionne pas dans la pratique si une voiture est présente dans le garage ; que les modifications susmentionnées nuisent au bon fonctionnement général de l'immeuble ;

Considérant que le lotissement impose 1 emplacement de parking par logement ; que le projet ne propose plus qu'une place pour les 3 unités d'habitation et ne respecte donc pas la prescription de lotissement ; que la dérogation n'est pas justifiée dans la note explicative ;

Considérant qu'il est également regrettable que la disposition du studio, au rez-de-chaussée, empêche l'accès au jardin pour les logements existants ;

Considérant que les remarques susmentionnées démontrent une suroccupation de l'immeuble et que l'augmentation du nombre d'unités résidentielles n'est en aucun cas souhaitable ; qu'un projet de duplex rez/1^{er} étage avec un escalier intérieur pourrait être envisageable ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la modification des fenêtres par des châssis en PVC de teinte gris-argenté ; que le matériau est contraire à la prescription du lotissement concerné qui stipule que les fenêtres doivent être en aluminium ; que les châssis de fenêtres actuels en PVC ont cependant respecté la division et la teinte d'origine et ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;

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

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES



Absent

