

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38501

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

20. Dossier PU-38501 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Joseph Rome et Madame Margaretha Verbeylen
<u>LIEU</u>	RUE DE L'INTENDANT 132
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination des combles en logement dans un immeuble de rapport (passant de 3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF CC</u>	- 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 Joseph Rome et Madame Margaretha Verbeylen pour la régularisation du changement de destination des combles en logement dans un immeuble de rapport (passant de 3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant, **Rue de l'Intendant 132** ;

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

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre II, art.3 – espace de rangement privatif
 - o Titre II, art.4 – hauteur sous-plafond
 - o Titre II, art. 16 – local poubelles
 - o Titre II, art.17 – local vélos/poussettes
 - o Titre II, art. 18 – matériel de nettoyage ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 30/03/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31002, délivré en date du 28/11/1980, pour la transformation d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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) et qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que le bien est aussi compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination des combles en logement dans un immeuble de rapport (passant de 3 à 4 unités) et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une ancienne maison de maître ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau sous-toiture et sous-sol ; qu'elle s'étend sur une surface habitable de +/- 304m² et qu'elle est légalement occupée, d'après des renseignements urbansitiques établis en 2022, par trois logements ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur l'étage sous-toiture, officiellement reconnu comme grenier ; que le demandeur vise à en régulariser l'aménagement d'un studio qu'il renseigne depuis 2004 ;

Considérant que la proposition augmente le nombre de logements, pour l'immeuble, de trois à quatre unités ; que le logement proposé se présente encore, à l'image des appartements pré-existants sur les niveaux inférieurs, comme une petite unité sans amélioration en terme de mixité ;

Considérant que les petits logements sont déjà très présents sur le territoire de la Commune ; qu'ils ne participent pas à la fixation d'une population durable et qu'ils ne correspondent ni aux attentes du Collège, ni à la population familiale de Molenbeek-Saint-Jean ; que leur multiplication n'est pas souhaitable ;

Considérant que l'espace aménagé est également fort réduit ; que le studio s'organise sur deux pièces ouvertes dont la hauteur n'atteint pas 2m50 ; qu'il ne dispose que de fenêtres de toit qui ne peuvent être considérées comme des vues vraiment droites ou qualitatives ; que la mezzanine, pour sa surface (7,7m²) et sa hauteur (1m94), ne peut être reconnue comme un complément de surface habitable alors que son escalier d'accès encombre pourtant bien l'espace de vie ; que l'ensemble de ces éléments ne favorisent pas un aménagement des lieux qualitatif ;

Considérant que l'architecte confirme toutefois, en séance de commission de concertation, que les deux derniers niveaux appartiennent au même propriétaire, le demandeur ; qu'un regroupement du 2^e étage et les combles, via la privatisation de l'escalier principal, pour la création d'un duplex apparaît donc envisageable ; que cette démarche permet une exploitation des surfaces existantes disponibles sans augmenter le nombre de logements ; qu'elle s'intègre positivement dans la politique urbanistique et qu'elle répond davantage aux exigences actuelles qui imposent le maintien d'une grande unité, au moins, dans le cas des divisions de maison ;

Considérant que, d'après les plans du PU-31002, le logement du 2^e étage profite en plus d'une terrasse aménagée sur la toiture plate des annexes arrières ; que cela se prête aussi favorablement au profit d'un plus grand logement ;

Considérant que l'actuel projet ne présente rien non plus, conformément aux art.16-17-18 du Titre II du RRU, en terme d'amélioration des locaux communs ; que ceci justifie aussi le fait de ne pas augmenter le nombre de logements légaux ;

Considérant que le projet ne renseigne rien non plus, suivant l'art.3 du Titre II du RRU, par rapport à l'accès du studio à un espace de rangement privatif ;

Considérant que la commission de concertation souligne, enfin, la qualité patrimoniale de la façade avant ; que le bien se situe en ZICHEE mais qu'il est également répertorié classe 3 et faisant partie d'un ensemble au PPAS, en plus d'être inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que toute modification y est normalement interdite et qu'une ancienne photo laisse apparaître la trace d'un garde-corps, au 1^e étage, beaucoup plus travaillé que l'élément actuel ; que les ferronneries latérales ne semblent aussi plus respecter le modèle d'origine et que cette partie du dessin, et donc de la régularisation, n'est pas non plus acceptable ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier laissent aussi supposées à une « fausse division » centrale pour le double ouvrant de sept des huit châssis principaux ; que celle-ci, et les différentes épaisseurs de profilés qu'elle induit, n'est pas jugée patrimoniale qualitative ;

Considérant par contre que la maison dispose encore de certains éléments décoratifs remarquables comme la corniche, les pierres bleues et les encadrements de baies ; que ceux-ci se doivent d'être soigneusement entretenus et préservés dans le temps ; que la disparition des caissons/rails à volets du rez-de-chaussée, encore visibles sur la photo de 1980, est regrettable ;

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

SIGNATURES



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



