

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38541

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

### 12. Dossier PU-38541 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Ercan Nas</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA SAMBRE 21</b>
<u>OBJET</u>	l'aménagement de deux logements sur les deux derniers étages d'une maison de rapport, incluant le changement de destination des combles en logement, la transformation de la toiture avant/arrière, une rehausse partielle de l'annexe existante et la modification de la façade avant (passant de 2 à 3 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Ercan Nas pour l'aménagement de deux logements sur les deux derniers étages d'une maison de rapport, incluant le changement de destination des combles en logement, la transformation de la toiture avant/arrière, une rehausse partielle de l'annexe existante et la modification de la façade avant (passant de 2 à 3 logements), **Rue de la Sambre 21** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 09/05/2023 au 23/05/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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 :

- Titre II – art.3 : rangement privatif
- Titre II – art.10 : éclairage naturel
- 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 27/04/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33438, délivré en date du 10/12/2004, pour la modification de la façade côté jardin, la création d'une annexe au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale afin de réaliser un appartement duplex entre ces deux niveaux ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38464, introduit en date du 20/12/2022 et toujours en cours de procédure, pour la transformation d'un appartement duplex (-1/RDC) en un appartement triplex (-1/RDC/+1) situé dans une maison de rapport existante avec 2 logements et la régularisation des fenêtres en PVC au niveau de la façade avant ;

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 ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de deux logements sur les deux derniers étages d'une maison de rapport, incluant le changement de destination des combles en logement, la transformation de la toiture avant/arrière, une rehausse partielle de l'annexe existante et la modification de la façade avant (passant de 2 à 3 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que la situation légale reprend deux logements dans l'immeuble dont un sur les niveaux -1/RDC et l'autre sur les niveaux +1/+2 ; que les combles restent légalement non habitables ;

Considérant qu'une autre demande de permis est en cours de traitement pour la même adresse (PU-38464) ; que le duplex bas aménagé sur les -1/RDC tente de s'agrandir, en triplex, sur le niveau +1 ; que la demande a reçu un avis favorable conditionné à la commission de concertation du 21/03/2023 ; que la proposition remet en question le compartimentage du duplex haut ;

Considérant que l'actuel projet ne porte dès lors que sur la partie supérieure de l'immeuble ; que le demandeur, propriétaire des deux derniers étages, vise à l'aménagement de deux logements distincts sur les niveaux +2 et combles ;

Considérant que les deux unités proposées sont de type « studio » ; que cela ne s'accorde pas avec la politique communale qui vise au maintien de logement familial sur son territoire ; que les logements complètement aménagés sous toiture ne sont non plus jamais favorisés et que la proposition ne s'accompagne enfin, selon les art.16-17-18 du Titre II du RRU, d'aucune solution en terme de locaux communs ;

Considérant que, pour l'aménagement des deux logements, le projet prévoit ensuite plusieurs augmentations du volume ; que, à la fois, l'annexe arrière est surélevée de +/- 1m30 sur une profondeur de 2m20 mais que les versants de toiture sont également transformés pour l'ajout de lucarnes sur les deux façades ; que celles-ci ne sont justifiées que pour augmenter le nombre de logements dans l'immeuble ; que cette surdensification n'est urbanistiquement pas favorable ;

Considérant que ces modifications entraînent également la démolition d'une importante cheminée en façade arrière ; que le demandeur la confirme comme déjà supprimée mais que cette dernière est sans impact sur le logement du bas ;

Considérant que la transformation de la toiture, en façade avant, ne s'inclut aussi plus dans la configuration d'une lucarne ; qu'une rehausse verticale, au droit de la corniche, sur toute la largeur de la façade et nécessitant la création d'une nouvelle reprise des eaux s'apparente davantage à un rehaussement de façade ; que, d'après le dessin fourni dans le dossier, cette nouvelle façade dépasse son voisin le plus haut (n°19) mais qu'aucune dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU n'a été sollicitée ;

Considérant que le bien se trouve enfin en ZICHEE ; qu'une attention particulière se doit dès lors d'être portée à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ; que ce type d'extension/rehausse, encore une fois justifiée pour augmenter le nombre de logements, n'y est pas souhaitable ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que, en terme d'habitabilité, la différence de niveaux, sur le 2<sup>e</sup> étage, entre les pièces principales et l'annexe arrière n'est pas non plus une situation favorable pour la création d'un nouveau logement ; encore moins si cette solution nécessite une augmentation du volume construit ;

Considérant que la pointe de toiture n'offre pas de surface qui puisse être considérée, selon le RRU actuel, comme habitable ; qu'un escalier y permettant l'accès encombre pourtant quand même la surface des combles et que, celui-ci en plus de la salle de bain largement dimensionnée, limite vraiment la surface « à vivre/dormir » au 24m<sup>2</sup> de la pièce avant ; que le nouvel aménagement proposé apparaît très réduit ;

Considérant que le projet ne peut, finalement, pas répondre à l'art.3 du Titre II du RRU en terme de rangement privatif ; que ceux-ci ne sont pas prévus dans l'agencement des nouveaux logements mais qu'ils ne peuvent non plus se trouver au sous-sol qui fait partie du logement triplex bas ;

Considérant que la DMS regrette le remplacement des châssis, en façade avant, sans autorisation préalable ; qu'il est souligné le manque de symétrie et de cohérence dans les cadres de fenêtres ; que le demandeur confirme une solution d'adaptation pour supprimer les grilles de ventilation visibles ;

Considérant que, même si le PU-38464 est accordé pour la création d'un triplex bas, un logement duplex reste possible sur les deux derniers étages ; que celui-ci peut permettre l'aménagement de deux chambres sous toiture sans augmentation de volume et que cette solution est à privilégier ; que deux unités de logement pour l'immeuble apparaissent urbanistiquement suffisantes ;

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

