

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

5. Dossier PU-38471 -nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Wojciech Kosinski
<u>LIEU</u>	RUE EDMOND VAN CAUWENBERGH 67 -67A
<u>OBJET</u>	la régularisation, suite au procès verbal PV.U.999.19, du changement de volume et de destination du RDC d'une maison de rapport (R+1+T) avec un espace dépôt + locaux annexes transformés en un espace atelier+ locaux annexes (env. 265m2), ainsi que le réaménagement intérieur du logement unifamilial situé aux étages (env. 358m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 20/06/2023 au 04/07/2023 – 1 courrier dont 4 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Wojciech Kosinski pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.999.19, du changement de volume et de destination du RDC d'un bâtiment en intérieur d'îlot en R+1+T avec un espace dépôt + locaux annexes transformés en un espace atelier + locaux annexes (env. 265m2), ainsi que le réaménagement intérieur du logement unifamilial situé aux étages (358m2), **rue Edmond Van Cauwenbergh 67 A** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité **du 20/06/2023 au 04/07/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande déroge, en outre, au règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.4 du Titre II (hauteur sous plafond) ;

Considérant **que 1 courrier dont 4 demandes d'être entendus** ont été introduits lors de l'enquête publique par M. Ramakers et Mme Janssens, ainsi que Mme Roberto et Stourras ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **08/06/2023** ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.999.19) daté du 24/04/2019 portant sur les modifications suivantes : le maintien de la toiture à double pente et l'absence d'une surface perméable à cet endroit ; l'augmentation de la superficie de la partie accessible de la terrasse du R+1 au détriment de la partie végétalisée ; l'augmentation de la superficie de plancher des mezzanines ; les manquements à l'avis SIAMU ; le changement de destination du bureau en chambre au RDC ; le passage d' 1 unité de logement à 5 unités de logements aux étages et le non-respect des normes d'habitabilité du RRU ;

Vu le permis d'urbanisme PU-16.879 en date du 27/02/1930 pour la construction d'une maison au n°67 rue Edmond Van Cauwenberg ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17.007 en date du 30/05/1930 pour la construction d'un bâtiment à l'intérieur de la propriété au n°67 rue Edmond Van Cauwenberg ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33.852, refusé en date du 28/03/2006 pour « la transformation d'un immeuble industriel en dépôt-bureaux et 2 logements », puis délivré en date du 15/09/2006 suite à l'introduction du projet modificatif qui propose « un seul logement aux étages, la suppression de la toiture plate entre les bâtiments à rue et en intérieur d'îlot, et le remaniement des façades » ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Wojciech Kosinski, suite au procès-verbal PV.U.999.19, vise la régularisation du changement de volume et de destination du RDC d'un bâtiment en R+1+T avec un espace dépôt + bureaux et locaux annexes transformés en un espace atelier + bureaux et locaux annexes (env. 265m²), ainsi que le réaménagement intérieur du logement unifamilial situé aux R+1 et combles (336 m² + 22m² au RDC), **rue Edmond Van Cauwenbergh 67 A** ;

Considérant que la situation légale se présente sous la forme d'un bâtiment en R+1+T situé en intérieur d'îlot ; qu'une zone de cour et jardin sépare le bâtiment arrière du bâtiment à rue ; que le rez-de-chaussée est affecté en bureau et dépôt (avec espaces annexes) et qu'une unité unifamiliale à 5 chambres occupe le R+1 et les combles ;

Considérant que le projet vise le changement de destination du dépôt en atelier au niveau rez-de-chaussée ; que le permis délivré en date du 15/09/2006 demande dans ses conditions d'utiliser le rez-de-chaussée en dépôt/bureau plutôt qu'en atelier, afin d'éviter les nuisances de voisinage ; que la parcelle est néanmoins située en zones mixtes et qu'une activité d'atelier est envisageable en cette zone ; que le demandeur précise en séance que l'espace atelier/dépôt sera essentiellement dédié au stockage ; que le changement de destination de dépôt en atelier est dès lors acceptable à condition de veiller à y exercer une activité à faible niveau sonore afin d'éviter les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la toiture à double pente dans la zone reliant le bâtiment arrière au bâtiment avant ; que cette proposition ne participe pas au bon aménagement des lieux puisqu'elle maintient un rez-de-chaussée entièrement imperméable et n'offre pas, suivant la prescription 0.6 du PRAS, une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; qu'elle déroge également à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; que le demandeur justifie dans sa note explicative l'absence de végétalisation du rez-de-chaussée et le maintien de la toiture par des impératifs techniques (une dalle de béton de 30cm difficile à démolir et la présence d'une citerne d'eau) ; que la commission de concertation considère que les raisons avancées par le demandeur ne sont pas suffisantes pour justifier la dérogation au RRU ; que si la dalle en béton en intérieur d'îlot est difficilement démontable, d'autres propositions sont envisageables pour libérer de la surface en pleine terre au RDC ; qu'il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ; que la commission de concertation déplore le retour à un intérieur d'îlot dense portant préjudice au cadre environnant et que la demande de régularisation de la toiture entre le bâtiment avant et arrière n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que le projet vise également le réaménagement de la terrasse située au R+1 ; qu'en situation légale la terrasse reprend une surface végétalisée d'environ 46m² et que la demande vise 36 m² de surface végétalisée ; que cette baisse du taux de perméabilité de la terrasse est regrettable ;

Considérant ensuite que le projet vise le réaménagement intérieur du logement unifamilial situé au R+1 et combles ; que la situation légale reprend un logement à 5 chambres + 5 salles de bains et que la présente demande diminue la surface dédiée aux espaces de vie communs et propose un aménagement comprenant 7 chambres + 1 bureau + 7 salles de bains ; que cette multiplication du nombre de chambres et de salles de bains paraît excessive dans le cadre d'un programme de logement unifamilial ; que l'augmentation du nombre de chambres et la présence systématique au R+2 d'escaliers d'accès à la mezzanine génèrent des espaces moins spacieux et peu fonctionnels ; que la proposition d'un escalier unique d'accès à la mezzanine depuis la pièce de vie commune du R+2 aurait été plus efficace et adaptée au projet ; que la hauteur sous mezzanine des chambres est de 2,26m et déroge dès lors à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ; que, de manière générale, le projet n'offre pas des chambres d'une qualité satisfaisante au regard de la surface de logement disponible ; que l'organisation intérieure proposée, multipliant les cellules 'chambre + salle de bain' indépendantes, paraît peu adaptée à un logement unifamilial ; que la commission de concertation juge pour ces raisons le nouvel aménagement intérieur projeté peu qualitatif ;

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**.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

