

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38788

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

### 11. Dossier PU-38788 - mp

DEMANDEUR

**Monsieur Marc GHYSELS**

LIEU

**RUE DE BIRMINGHAM 82**

OBJET

la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.929.16, de la transformation de la toiture et la création de lucarnes et balcons en façade arrière ainsi que le réaménagement d'un duplex 3-chambres sur les niveaux +3 et combles et la division d'un immeuble en 5 logements et un espace bureaux au rez-de-chaussée

ZONE AU PRAS

espaces structurants, zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §3 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 Marc GHYSELS** pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.929.16, de la transformation de la toiture et la création de lucarnes et balcons en façade arrière ainsi que le réaménagement d'un duplex 3-chambres sur les niveaux +3 et combles, et la division d'un immeuble en 5 logements et en un espace bureaux au rez-de-chaussée, **Rue de Birmingham 82 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.4 (hauteur sous-plafond), l'art.10 (éclairage naturel), l'art.16 et l'art.17(locaux communs) du Titre II ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente demandé le 23/07/2024 ;

**Vu le refus de permis d'urbanisme PU-38.184 délivré le 20/01/2022 pour** la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.929.16, de la transformation de la toiture et la création de lucarnes et balcons en façade avant et arrière ainsi que le réaménagement d'un duplex 3-chambres sur les niveaux +3 et combles d'un immeuble de rapport (6 logements au total)

**Vu la demande de permis PU-37.844 introduite en date du 07/07/2020 et annulée** en raison du dépassement du délai imposé, pour la régularisation de la transformation de la toiture et la création de lucarnes et balcons en façade avant et arrière ainsi que le réaménagement d'un duplex 3-chambres sur les niveaux +3 et combles d'un immeuble de rapport (6 logements au total),

**Vu le refus de permis d'urbanisme délivré le 26/04/2018 suite au recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 28/07/2017 par Monsieur Ghysels** concernant le refus de la régularisation visant à étendre le logement existant du +3 dans la partie sous faîte des combles, moyennant notamment l'extension volumétrique de celle-ci, en vue d'y aménager deux chambres et une salle de douche pour transformer l'appartement 2-chambres en un duplex 3-chambres;

**Vu le refus de permis d'urbanisme PU-36.651 délivré le 10/07/2017** pour le réaménagement d'un duplex 2 chambres sur les niveaux +3 et combles d'un immeuble de rapport ainsi que la création de lucarnes et balcons sur les façades avant et arrière;

**Vu le permis d'urbanisme PU-21.861 délivré le 12/09/1941,** pour la construction d'une mansarde;

**Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.929.16) daté du 09/12/2016** portant sur des travaux de transformations d'une construction existante sans le concours d'un architecte, notamment la construction de lucarnes au niveau du versant avant et du versant arrière de la toiture;

**Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.597.11) daté du 15/09/2011** portant sur la transformation d'une construction existante sans le concours d'un architecte (augmentation de volumes de 2 et 3 niveaux) ainsi que sur une augmentation du nombre de logements passant de 7 à 10 logements; que les adresses concernées sont les n°78 et 80 de la même rue (voisin direct) et que les bâtiments appartiennent aux mêmes propriétaires ;

### **Situation existante**

Considérant que le bien se situe **en zone de forte mixité** et en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant que l'immeuble se présente sous la forme d'une très belle maison de maître; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, de deux étages, d'un niveau mansardé et d'un grenier; que l'ensemble s'étend sur une superficie **totale de 680m<sup>2</sup>** en tenant compte des surfaces habitables hors sous-sol et combles;

Considérant que la situation existante décrite sur les plans semble ne pas correspondre à celle d'origine, et que, bien que le demandeur affirme avoir acheté le bâtiment tel quel, aucune demande antérieure ne permet de confirmer légalement la division en six unités, laquelle ne peut dès lors être considérée comme légale ;



Considérant que, contrairement aux demandes précédentes, la présente demande concerne également la régularisation de la division de l'immeuble en 6 unités (5 unités d'habitation et un bureau au RDC) ; qu'une affiche de vente publique de 1984 a été ajoutée au dossier, mentionnant les entités suivantes :

-1 : caves

RDC : 3 grandes pièces + chambres + salle de bains

R+1 : 1 appartement

R+2 : 1 appartement

R+3 avec grenier (R+4) : 1 appartement avec au grenier 2 petites chambres

Considérant que l'immeuble est en possession des propriétaires actuels depuis 1984; que la note explicative mentionne que depuis 1984, 2 entités de logement ont été ajoutées, à savoir 1 appartement au rez-de-chaussée et 1 studio à l'entresol ;

Considérant que le plan annexé au permis PU-21.861, délivré en date du 12/09/1941, constitue la situation de droit pour les étages sous toiture; que ce plan illustre que l'appartement 2-chambres qui y est aménagé s'étend sur un seul étage, à savoir au R+3, les locaux situés au niveau supérieur (R+4) sont qualifiés de « grenier » et de « dégagement »;

Considérant **que la présente demande vise la régularisation** de la transformation de la toiture et de la création de lucarnes et balcons en façade arrière ainsi que le réaménagement d'un duplex 3-chambres sur les niveaux R+3 et combles, et la division d'un immeuble en 5 logements et en un espace bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant **que les lucarnes en infraction** sont créées au niveau du grenier pour rendre l'aménagement des deux chambres du haut conforme au Titre II du RRU; que le nouveau projet a supprimé la lucarne infractionnelle en façade avant au niveau du grenier; que la lucarne en façade arrière reste inchangée ; qu'en faisant abstraction des étages infractionnels de l'immeuble voisin de gauche, la demande déroge toujours à l'article 6 du Titre I du RRU; que de plus, l'extension à l'arrière déroge également à l'article 6, § 2 du Titre I du RRU en dépassant la largeur de 2/3 de la façade et le profil de la toiture de plus de 2m; que le profil existant de la toiture se voit lourdement transformé ; que le gabarit et l'impact sur le bâtiment existant sont trop importants;

Considérant que ces importantes interventions réalisées en toiture pour aménager les combles sont disproportionnées et témoignent d'une exploitation excessive du volume du toit; que cette extension de toit a déjà été refusée par deux fois par l'urbanisme et une fois par le gouvernement; que la suppression de la lucarne avant ne suffit pas à réduire l'impact ; que l'extension de la toiture n'est pas acceptable pour la raison susmentionnée : qu'il y a dès lors lieu de démolir les extensions de toiture en infraction et de remettre le volume de la toiture dans son état légal ;

Considérant que le projet de régularisation propose l'aménagement de 5 unités de logement et 1 espace bureau au niveau du rez-de-chaussée; que la division est proposée comme suit :

R-1 : 1 flat 1-chambre

RDC : bureau

Entresol : 1 studio

R+1 : 1 flat 1-chambre

R+2 : 1 flat 2-chambres

R+3 avec grenier (R+4) : 1 flat duplex 3-chambres

Considérant qu'il s'agit effectivement d'une très grande maison; qu'une division est donc éventuellement envisageable ; que les appartements des étages (+1/+2/+3) sont spacieux et lumineux ; que les appartements des étages disposent également d'une terrasse ;

Considérant que **l'un des logements est aménagé au sous-sol**, ne disposant d'une faible entrée de lumière naturelle et d'une hauteur sous plafond de seulement 2,36m; que le demandeur propose le rehaussement de la hauteur sous-plafond au R-1 à 2,50m par l'enlèvement du faux-plafond et l'abaissement du revêtement de sol en le remplaçant par un revêtement plus fin; que la fenêtre centrale au R-1 sera également remplacée par une fenêtre plus grande; que, cependant, la chambre à coucher ne bénéficie toujours pas d'une lumière naturelle et d'une hauteur de plafond suffisantes, ce qui est contraire aux articles 4 et 10 du titre II du RRU ; que l'aménagement d'un logement en sous-sol n'est en aucun cas optimal;

Considérant **qu'un studio est aménagé sur le palier intermédiaire** de l'escalier de service ; que ce studio est mono-orienté; que **l'appartement du 1er étage** est également accessible via un dédoublement des portes d'entrée avec une arrivée directe de l'ascenseur dans un hall privatif; **que celui du 2<sup>ème</sup> étage** s'agence autour de deux escaliers distincts pour la récupération des niveaux; que la proposition, articulée autour de 6 escaliers différents, engendre une division intérieure peu claire et compliquée;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension **du logement existant au R+3** vers les combles en vue d'y aménager deux chambres et une salle de douche et de transformer ce logement en un appartement duplex 3-chambres; que cette extension comprend également une extension de toiture; que la nouvelle hauteur sous-plafond du grenier ne dépasse pas les 2,40m malgré l'augmentation du volume ; que cette extension de toiture n'est de toute façon pas souhaitable, pour la raison énoncée plus haut dans le texte, ce qui revient à refuser un duplex par rapport à l'appartement autorisé en 1941 ;

Considérant que le plan du permis PU-21861 illustre également la présence d'un lanterneau au R+3 où il y a une chambre aujourd'hui ; que ce lanterneau, censé garantir que la lumière naturelle pénètre profondément dans la maison, a donc été omis au profit d'une pièce supplémentaire; que d'anciennes photographies aériennes montrent des traces d'une ouverture ou d'une lucarne au niveau du lanterneau existant ; que la maison perd ainsi une grande partie de sa qualité et de son patrimoine, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit ni l'attribution d'une cave privative par logement, ni la création de locaux communs, notamment un local vélos/poussettes; que le local poubelles qui est aménagé dans les caves à charbon ne semble ni assez grand ni pratique pour un bon fonctionnement; que le RRU impose pourtant une amélioration de la situation existante dans le cadre d'une augmentation du nombre de logements; que les surfaces sont disponibles et que des espaces communs s'avèrent indispensables pour l'épanouissement et le confort des logements en ville; que le projet peut dès lors être amélioré;

Considérant que **le rez-de-chaussée est selon la note explicative utilisé comme bureau** ; que, selon l'article 0.12 du PRAS, la suppression d'une superficie habitable est uniquement acceptable dans certains cas et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité; que la suppression de la superficie d'habitation n'a pas été justifiée par le demandeur et qu'il y a lieu de retourner à la destination « habitation »;

Considérant **que le demandeur confirme la présence d'éléments importants de patrimoine** (lanterneau, escalier majestueux, décoration murale, boiseries ? au rez-de-chaussée,...); qu'il est souhaitable de réaliser un reportage photographique de l'intérieur ; que les divisions de maisons se font malheureusement toujours au détriment du patrimoine; que même divisés, les bâtiments existants doivent pouvoir offrir des logements de qualité; qu'une régularisation complète de l'ensemble, suivant un respect des normes en vigueur mais aussi une préservation des éléments de valeur, doit impérativement être réalisée;

Considérant **que la façade à rue affiche également une richesse patrimoniale**; que les façades de ce type participent directement à l'embellissement de nos espaces publics et que leur conservation est

indispensable; que la maison dispose encore de sa porte d'entrée d'origine en bois travaillé qui est à préserver; que le demandeur propose de remplacer la maçonnerie par des menuiseries en bois, en s'inspirant des fenêtres d'origine, ce qui est positif ; qu'un ensemble de châssis moulurés en bois doit être davantage favorisé; qu'une homogénéisation des couleurs pour la porte d'entrée et les fenêtres est également à préconiser; que les éléments en fonte sont idéalement et le plus souvent peints en noir; que l'intégration de panneaux opaques et de boîtes aux lettres dans les baies du soubassement ne sont pas une option souhaitée; que l'ensemble des pierres mériterait un nettoyage soigné et que la régularisation de la situation de fait, telle que reprise sur les plans, n'est dès lors pas acceptable; qu'il y a lieu de tenir compte des remarques susmentionnées ;

Considérant que la façade arrière a également subi un nombre important de modifications; que celle-ci mérite également d'être entretenue et conservée dans un respect de son caractère; que les photos illustrent un 1er étage peint d'un ton jaune vif; que la prolifération de terrasses et de volumes disparates rendent l'ensemble décousu et non structuré; que le nouveau projet a apporté quelques améliorations à la façade arrière ; que, entre autres, les fenêtres sont prévues en bois et que la balustrade du 1er étage a été alignée sur les autres garde-corps ; que quelques efforts supplémentaires peuvent encore être faits en ce qui concerne la cohérence de tailles et divisions diverses des fenêtres et les matériaux de façade ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

#### Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente demandé le 23/07/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

##### **Volume et structure**

- démolir les extensions de toiture en infraction et rétablir le volume de la toiture dans son état légal ;
- préserver la structure d'origine ainsi que les éléments patrimoniaux de valeur (escalier, boiserie, lambris, fresques murales ...) ;
- redonner au lanterneau sa fonction d'origine afin de garantir l'apport de lumière naturelle dans la maison ;

##### **Aménagement intérieur**

- supprimer le logement en sous-sol ;
- réaménager le rez-de-chaussée en un usage de logement ;
- Limiter le nombre d'appartements aux étages supérieurs à 4, avec un studio en entresol et un seul appartement par étage aux niveaux +1, +2 et +3, tout en les mettant en conformité avec le titre II du RRU
- prévoir des caves privatives et des locaux communs adaptés (vélos, poussettes) conformément à l'article 17 du Titre II du RRU ;
- protéger et conserver les éléments patrimoniaux à l'intérieur (escalier, lanterneau, boiserie, fresques murales,...) ;

##### **Façade**

- assurer l'homogénéisation des couleurs pour la porte d'entrée et les fenêtres ;
- améliorer la cohérence des dimensions et divisions des fenêtres en façade arrière ;
- maintenir et restaurer la façade avant en respectant son caractère patrimonial (portes, châssis d'origine) ;



Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

DELEGUES

SIGNATURES

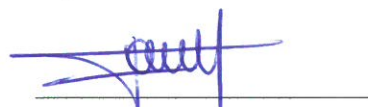
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

