

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

11. Dossier PU-38865 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Wim Thiery
<u>LIEU</u>	RUE VERREPT-DEKEYSER 56
<u>OBJET</u>	modifier la hauteur des façades et le profil de la toiture, régulariser la profondeur du rez-de-chaussée, ajouter une terrasse au 1er étage, régulariser l'aménagement intérieur de 3 logements existants
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier dont aucune demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Wim Thiery pour modifier la hauteur des façades et le profil de la toiture, régulariser la profondeur du rez-de-chaussée, ajouter une terrasse au 1er étage, régulariser l'aménagement intérieur de 3 logements existants, **Rue Verrept-Dekeyser 56**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- 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 le Titre II : art.3 (superficie), art.8 (WC), art.10 (éclairage naturel) ;

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 17/10/2024 ;

Vu le permis PU-22117, délivré le 29/1/1943, la rehausse du 3ème étage (partiellement réalisé) ;

Vu le renseignement urbanistique du 25/4/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 situation légale reprend un bâtiment principal de 4 niveaux (rez-de-chaussée compris) ; que la répartition légale des logements se fait comme suit : 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et 1 logement de type duplex aux 2 derniers niveaux ;

Considérant que le projet vise à régulariser la profondeur du rez-de-chaussée ainsi qu'à ajouter une terrasse au 1er étage ;

Considérant que le projet dépasse l'empreinte bâtie des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et préserve uniquement une toute petite zone perméable ; que le projet déroge à l'art.4 du Titre I ;

Considérant l'importance de préserver des intérieurs d'îlot dégagés et végétalisés conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'annexe sert toutefois à améliorer la qualité d'un logement existant tout comme la terrasse qui elle, ne déroge pas au Titre I du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à ce que la cour soit 100% perméable (par exemple une bande plantée contre le mur et un revêtement perméable sur la partie accessible (dolomie, gravier, etc) ;

Considérant que le projet vise aussi à modifier la hauteur des façades et le profil de la toiture ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière date d'avant 1962 et ne nécessitait pas de permis au moment de la réalisation ; que la situation projetée ne modifie pas cette hauteur malgré la modification du profil de la toiture ; qu'on peut dès lors accepter la hauteur projetée de la façade arrière ;

Considérant que la rehausse de la façade avant date d'après 2020, est déjà réalisée, et est donc à régulariser ; qu'en plus de cela, le projet prévoit le retour à des châssis conformes à la situation légale et la mise en peinture (ton vert clair) de cette façade avant ;

Considérant qu'en terme de volumétrie, le projet dépasse la référence la plus haute, le numéro 60, de +/- 90 cm (le n°58 est bâti uniquement au rez-de-chaussée et de profondeur, à priori, non régulière), ce qui correspond au rehaussement à régulariser ; que la proposition de modification du profil de la

toiture dépasse aussi le plus haut de façon un peu plus prononcée à l'arrière ; que le projet déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant néanmoins que la situation à régulariser, en terme de volumétrie, n'a pas un réel impact urbanistique sur les voisins ;

Considérant que le traitement de la partie rehaussée doit toutefois encore être amélioré en terme d'esthétique ; que ceci est possible via le placement d'une corniche travaillée, sur toute la largeur de la façade avant, et/ou par l'ajout d'éléments en relief (voir par exemple, les n°43, n°47 ou n°53 Chaussée de Gand) ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative dans ce sens ;

Considérant, en terme d'esthétique et de patrimoine, que la couleur choisie (vert clair) est discutable pour un immeuble néoclassique ; qu'une nuance de blanc serait plus appropriée ;

Considérant encore pour la façade que le projet prévoit l'ajout d'une descente d'eau de pluie (DEP) non intégrée, ce qui déroge à l'art.10 du Titre I du RRU ; que ceci enlaidit les façades et n'est pas accepté par la commune, en particulier en ZICHEE ; qu'il y a dès lors de trouver une solution sans DEP en façade avant ;

Considérant que le projet vise à régulariser l'aménagement intérieur de 3 logements existants (la situation de fait montre une division du bien en 4 logements avec un atelier à l'arrière du logement du rez-de-chaussée. La situation projetée est cependant plus cohérente avec la répartition légale des logements) ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage déroge légèrement aux art.3 & art.8 du Titre II du RRU (le séjour fait 26m², cuisine comprise, la salle d'eau avec WC donne directement sur ce séjour) ;

Considérant qu'il s'agit d'une unité de logement existante légalement ; que le projet propose un décompartimentage des locaux du 1^{er} étage pour améliorer la fonctionnalité et l'habitabilité de ce logement qui se situe entre un studio et 1 logement 1 chambre en terme de superficie ;

Considérant que le manque de séparation entre la salle d'eau comprenant un WC et le séjour n'apparaît donc pas très problématique dans ce cas-ci ; que la dérogation au niveau de la superficie du séjour est contenue ; que la proportion des pièces permet en effet un aménagement rationnel (au moins tel que démontré en plan) ;

Considérant que le duplex 3 chambres, situé aux deux derniers niveaux, déroge également au Titre II du RRU : art.3 (surfaces) ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 vaut pour la 3^e chambre qui fait 8.7m² au lieu de 9m² ; que cette dérogation est anecdotique et presque pas vérifiable de visu ; que l'aménagement du logement est plutôt fonctionnel pour le reste ; qu'il dispose d'un grand séjour de 44.5m² ;

Considérant que les logements aux étages dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU au niveau des pièces de vie ;

Considérant que l'éclairage naturel du dernier niveau où se trouvent les chambres du duplex est assez faible ;

Considérant que la proportion des baies est la cause de ces dérogations ; que la commission de concertation ne souhaite cependant pas de modification de la taille de ces baies afin de préserver tout aspect patrimonial de la façade ni toucher aux baies arrières d'une situation légale ; que le demandeur peut néanmoins, s'il le souhaite, faire une proposition de modifications des baies arrières pour améliorer l'éclairage naturel au moment de l'introduction du projet modifié ;

Considérant que l'aménagement intérieur des logements projeté est dès lors acceptable ;

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 ;

DECIDE :

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, encore à recevoir lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Veiller à ce que la cour soit 100% perméable (par exemple une bande plantée contre le mur et un revêtement perméable sur la partie accessible (dolomie, gravier, etc)
- Changer la couleur projetée de la façade avant de vert clair à ton clair (nuance de blanc au choix)
- Proposer une corniche (en bois peint en blanc) plus travaillée au sommet de la façade (et sur toute sa largeur) pour mieux habiller sa partie haute et/ou des éléments en relief (par exemple, voir ce qui existe par exemple aux n°43, n°47 et n°53 de la Chaussée de Gand) – la commission de concertation laisse tout de même la possibilité de revenir à la hauteur d'avant 2020 si cela s'avérait plus rationnel
- Trouver une solution sans descente d'eau de pluie en façade avant (éventuellement inversion de la pente de toiture projetée)

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 5 et 6 – hauteur et hauteur de la façade

Titre II, art. 3 (surfaces)

Titre II, art. 8 (WC)

Titre II, art.10 (éclairage naturel)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE