

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38766

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

12. Dossier PU-38766 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Charles Habib

LIEU

RUE MELPOMÈNE 4

OBJET

étendre le logement du 3e étage en duplex sur les combles par la modification du profil de la toiture

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)

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 Charles Habib pour étendre le logement du 3e étage en duplex sur les combles par la modification du profil de la toiture, **Rue Melpomène 4** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 du 03/06/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble de 4 logements (1/niveau) R+3+T ; que les combles sont affectés en grenier ;

Considérant que le projet porte sur la modification du profil de la toiture ; que ceci a pour but d'étendre un logement existant et d'en faire un logement de plus de 3 chambres, ce qui s'inscrit dans la politique communale ;

Considérant que le volume projeté n'engendre aucune dérogation ;

Considérant toutefois que la modification de profil de la toiture s'apparente à un rehaussement d'un étage ; que l'immeuble a pour particularité d'être jumelé avec un bâtiment identique à sa droite ; que la modification de la toiture prévue à rue dénature cet ensemble de 2 immeubles ; qu'il serait préférable de préserver une toiture en pente à l'avant ; que la pente pourrait néanmoins être plus prononcée ;

Considérant que le profil projeté est moins problématique à l'arrière car non visible depuis l'espace public et d'une hauteur très inférieure au voisin de gauche, soit l'immeuble faisant l'angle, le numéro 115 avenue Brigade Piron ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition projetée qui préserve une toiture en pente en façade avant (la pente pouvant être plus prononcée qu'en situation existante pour garantir une meilleure habitabilité) ;

Considérant que le projet porte aussi sur la création d'une terrasse à l'arrière ; qu'elle dépasse le voisin de droite, le numéro 6 rue Melpomène, que suite à analyse approfondie, le dépassement est inférieur à 3m (+/-2,50m) ; qu'il n'y a dès lors pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour le projet ; que la terrasse permet d'offrir un extérieur qualitatif pour un logement existant et est établie à 1,90m de la limite de mitoyenneté par rapport au numéro 6 ; que sa profondeur se limite à celle du mur mitoyen existant, d'hauteur suffisante de l'autre côté ; que l'impact urbanistique de cette terrasse est acceptable ; que la création d'une terrasse à l'arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation partielle de la toiture à l'arrière ; que si ceci est positif, une revalorisation supérieure de la toiture dans son intégralité serait préférable dans le cadre des travaux à prévoir ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une toiture végétale extensive sur l'ensemble de la toiture à l'arrière de la terrasse ;

Considérant que le dessin projeté de la façade montre une DEP (descente d'eau de pluie) à régulariser en façade avant ; que l'ajout de DEP non intégrée à la façade déroge à l'article 10 du Titre I du RRU ; que les travaux d'installation de cette DEP ont été faits proprement en disquant les éléments en relief pour une meilleure intégration ; que cette DEP tend donc à répondre au RRU ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet ne déroge pas au Titre II du RRU ; que l'aménagement intérieur est cependant à revoir légèrement vu la condition par rapport à la toiture ;

Considérant que les châssis de l'immeuble sont en PVC ; que cette situation est à régulariser ; que les châssis ont été munis d'un faux cintrage, ce qui donne un aspect qualitatif à la réalisation ; que la demande se trouvant hors ZICHEE la régularisation des châssis en PVC est dès lors acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée n'est, elle, pas très qualitative ; que son remplacement contribuerait à améliorer l'esthétique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative avec une porte d'entrée en bois pour l'entrée de l'immeuble ;

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 du 03/06/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- faire une proposition projetée qui préserve une toiture en pente en façade avant (la pente pouvant être plus prononcée qu'en situation existante pour garantir une meilleure habitabilité)
- prévoir une toiture végétale extensive sur l'ensemble de la toiture à l'arrière de la terrasse
- faire une proposition qualitative avec une porte d'entrée en bois pour l'entrée de l'immeuble

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre I, art. 10 – descente d'eau de pluie
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature) Date : 02-07-2024 11:
22:22
Foxit PhantomPDF
Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



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 du 03/06/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- faire une proposition projetée qui préserve une toiture en pente en façade avant (la pente pouvant être plus prononcée qu'en situation existante pour garantir une meilleure habitabilité)
- prévoir une toiture végétale extensive sur l'ensemble de la toiture à l'arrière de la terrasse
- faire une proposition qualitative avec une porte d'entrée en bois pour l'entrée de l'immeuble

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre I, art. 10 – descente d'eau de pluie
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



