

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

10. Dossier PU-38778 -nb

DEMANDEUR

Monsieur Bruno Terryn

LIEU

BOULEVARD EDMOND MACHTENS 51

OBJET

le réaménagement d'un immeuble de rapport en R+3 de 440m2 incluant une extension en toiture, et le changement de destination d'une partie du RDC de logement en bureau (profession libérale)

ZONE AU PRAS

zones d'habitation à prédominance résidentielle

ENQUETE PUBLIQUE

du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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)

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 Bruno Terryn pour le réaménagement d'un immeuble de rapport en R+3 de 440m2 incluant une extension en toiture, et le changement de destination d'une partie du RDC de logement en bureau (profession libérale),
Boulevard Edmond Machtens 51 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- 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) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU :

-l'art.3 (espace pour rangement et superficie minimales) ;

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 11/06/2024 ;

Vu le permis PU-26157 délivré le 17/05/1954 concernant la construction d'un immeuble en R+3 ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 comprenant 3 unités de logements ; que le sous-sol accueille des caves et locaux techniques ; que le rez-de-chaussée reprend un garage à l'avant et un grand local commun (buanderie) à l'arrière ; que le R+1, R+2 et R+3 reprennent chacun un appartement à une chambre ; que l'ensemble représente une superficie totale de 440m² et une superficie hors-sol de 350m² ;

Considérant que la demande vise le réaménagement des 3 appartements de l'immeuble de rapport, une extension en toiture pour l'aménagement d'une terrasse commune, le changement de destination d'une partie des surfaces de logement (locaux communs) en bureau (profession libérale), ainsi que les modifications des façades ;

Considérant dans un premier temps que la proposition implique la suppression de surfaces de logement (locaux communs – buanderie) pour y installer une activité de profession libérale au RDC ; que la profession libérale projetée s'étend jusqu'au sous-sol (cuisine et salle de bain attenantes au bureau) et réduit les surfaces des caves ; que cela déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; que le local buanderie est cependant peu utilisé par les habitants de l'immeuble ; qu'en outre la prescription 0.12 du PRAS (4°) accorde la possibilité de supprimer des surfaces de logement pour y installer une profession libérale pour autant que la superficie de plancher affectée à cette activité soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher ; que les superficies de bureau projetées respectent bien les m² autorisés par le PRAS ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable et que la dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (espaces pour rangement/caves) est accordée ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la création d'une terrasse en toiture, partiellement couverte, accessible depuis la cage d'escalier commune ; que le volume de la cage d'escalier est ainsi prolongé jusqu'au R+4 ; qu'une pergola en bois est proposée pour la partie couverte de la terrasse, dans le prolongement du volume de l'escalier ; qu'un garde-corps est placé sur le pourtour de la terrasse ; que les volumes projetés, garde-corps compris, sont conformes au RRU en terme de hauteur et de profondeur ; que ces volumes sont placés en retrait par rapport aux façades sur rue et sur cour ; qu'ils s'intègrent dès lors discrètement dans le paysage urbain environnant et sont peu visibles depuis la rue, ce qui est positif ; que le raccord entre la terrasse/pergola et le mur mitoyen de gauche laisse place à un vide de 80 cm peu harmonieux et déroge au Titre I du RRU (art.5 - raccord harmonieux) ; que la proposition ne respecte pas en outre le code civil en matière de vue directe, car la terrasse ne se situe pas à une distance minimum de 1,90m minimum par rapport à la limite

mitoyenne de gauche ; qu'il convient dès lors de réduire la largeur de la terrasse et de la pergola de manière à respecter la distance règlementaire de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, ce qui permet en outre de rétablir un rapport harmonieux avec la construction voisine de gauche ;

Considérant que les plans fournis par le demandeur présentent des incohérences puisque l'axonométrie ne fournit pas les mêmes informations que le plan R+4 de la terrasse ; que les plans indiquent, en situation légale et projetée, un mur mitoyen de droite d'environ 10m de profondeur alors que celui-ci ne fait en réalité que 8,36 m de profondeur ; que les axonométries dessinent correctement ce mur mitoyen et mettent en évidence une vue directe depuis la terrasse du R+4 sur la cour voisine de gauche ; qu'il convient dès lors de corriger les plans en représentant correctement le mur mitoyen ainsi que la construction voisine de gauche, en situation légale et projetée, sans en augmenter la profondeur ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement intérieur du bâtiment et notamment la transformation des appartements existants à 1 chambre en appartement à 2 chambres ; que cela réduit de presque moitié la surface des cuisines (10.5 à 5.5m²) et déroge au Titre II du RRU (superficie minimales) ; que l'accès à la chambre projetée se fait via le séjour ; que cela diminue la surface exploitable du séjour et ne dessert pas l'intimité de la chambre ; qu'il en résulte un aménagement des lieux peu satisfaisant et que la dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU concernant la surface des cuisine n'est pas accordée ; qu'il convient dès lors de maintenir des appartements à 1 chambre dans l'immeuble ;

Considérant que la demande propose 10 emplacements vélos dans le garage du RDC ; que cette proposition participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant pour finir que la demande vise l'isolation des façades de l'immeuble ; qu'en façade sur rue, des briquettes rouges de 7 cm sont posées sur la nouvelle isolation de 10 cm ; que le projet propose également l'agrandissement des baies latérales, des nouveaux châssis en aluminium ton blanc et un encadrement en aluminium plié ; qu'au niveau du RDC l'isolation se fait de l'intérieur et que la pierre naturelle existante et les châssis existants (aluminium et acier blancs) sont conservés ; que le choix des nouveaux matériaux et couleurs projetés sont respectueux de la façade d'origine et sont acceptables ; qu'il convient de veiller à choisir une brique de ton rouge naturelle similaire à la façade existante et à la façade voisine de gauche ; qu'il convient également de proposer un détail de qualité pour les encadrements en aluminium pliés ; que l'agrandissement des baies aux étages nécessite la pose d'un garde-corps de sécurité ; qu'il convient dès lors de proposer un garde-corps de sécurité conforme aux normes en vigueur et en harmonie avec l'architecture existante ;

Considérant que l'isolation du bâtiment pose la question de la surépaisseur de la façade avant ; que le bâtiment est néanmoins situé en zone de recul et qu'une surépaisseur de 10 cm en façade est acceptable ; que cette intervention permet en outre d'améliorer les performances thermiques du bâtiment ; que le raccord entre la nouvelle façade et les façades voisines doit cependant être qualitatif et qu'il convient de fournir des plans de détail de ce raccord ;

Considérant que le revêtement projeté au R+4 est un bois de ton gris anthracite qui contraste fortement avec la brique rouge-brune de la façade sur rue ; que ce contraste paraît acceptable car le volume du R+4 contraste naturellement avec la façade sur rue en raison de son retrait et sa forme asymétrique ; que le dernier niveau est en outre peu visible depuis l'espace public ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que la nature des châssis n'est pas précisée au niveau R+4 et que le châssis fixe du volume escalier n'est pas dessiné ; qu'il convient d'effectuer les corrections nécessaires sur les plans ;

Considérant que le jardin maintient une surface 100% perméable et que cela est positif ; que l'annexe I indique cependant une surface perméable réduite par rapport à la situation légale et qu'il convient de corriger cette information ;

Considérant que le projet propose de végétaliser une partie de la toiture plate et qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de 10 cm minimum ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie doit être raccordée aux WC des logements ;

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 **11/06/2024**, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la largeur de la terrasse et de la pergola de manière à respecter la distance réglementaire minimum de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; veiller à corriger les plans en représentant correctement le mur mitoyen de gauche ainsi que la construction voisine de gauche, en situation légale et projetée, en veillant à maintenir sa profondeur à 8,36m ;
- maintenir des logements à 1 chambre dans l'immeuble (la seconde chambre n'est pas autorisée) de manière à proposer une cuisine dont les dimensions sont conformes au Titre II du RRU ;
- pour les baies des étages côtés rue, veiller à proposer un garde-corps de sécurité conforme aux normes en vigueur et en harmonie avec l'architecture existante ;
- fournir un plan de détail pour les encadrements en aluminium plié (veiller à fournir un détail de qualité) ;
- fournir un plan de détail pour le raccord entre la nouvelle façade et les façades voisines (veiller à fournir un détail de qualité) ;
- corriger/compléter les informations incorrectes ou manquantes sur les plans, en situation légale et projetée, et sur les documents administratifs, à savoir : les châssis du volume escalier au R+4 ; les matériaux de façade (en situation légale), le mur mitoyen de gauche, la surface perméable projetée (incorrecte sur l'annexe I), etc.

Article 2

- connecter la citerne d'eau de pluie aux WC ;
- veiller à végétaliser la toiture et à proposer une épaisseur de substrat de 10cm minimum ;
- veiller à choisir une brique de ton rouge naturelle similaire à la façade existante et à la façade voisine de gauche ;
- veiller à bien soigner les détails suivants (éléments visibles en façade avant): le nouveau garde-corps, le raccord entre la nouvelle façade en surépaisseur et les façades voisines ; l'encadrement en aluminium plié ;

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

*Art.3, Titre II du RRU (espaces de rangement- caves réduites)
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

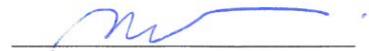
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

