

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38242

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

### 8. Dossier PU-38242 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur Florenc Micaj**

LIEU

**RUE BOUVIER 42**

OBJET

la rehausse, sur deux étages, d'une maison unifamiliale pour sa division en 4 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 4 logements) ART126: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements)

ART126bis: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements

ZONE AU PRAS

- En zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (partie c\*) approuvé en date du 11/02/1993

ENQUETE PUBLIQUE

du 20/06/2024 au 04/07/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)  
- 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT (version 2) par Monsieur Florenc Micaj pour ART126/1 bis: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, **Rue Bouvier 42** ;

« Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/11/2022 au 15/11/2022 et à l'avis de la commission de concertation du 29/11/2022 pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (toiture-hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande initiale dérogeait en outre au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel), art.16 à 18 (locaux communs)

Considérant qu'un courrier de remarque dont 0 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ; que le courrier portait sur le fait que l'appartenance de la cour n'est pas tranchée ; qu'il n'est donc pas acceptable pour le plaignant que des ouvertures se fassent vers celle-ci ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation du 29/11/2022 pour la rehausse, sur deux étages, d'une maison unifamiliale pour sa division en 4 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 4 logements), et dont la teneur suit :

*Considérant que 1 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;*

*Considérant que le courrier porte sur le fait que l'appartenance de la cour n'est pas tranchée ; qu'il n'est donc pas acceptable pour le plaignant que des ouvertures se fassent vers celle-ci ;*

*Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/10/2022 ;*

*Vu les renseignements urbanistiques du 9/12/2020*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (partie c\*) », approuvé en date du 11/02/1993 ;*

*Considérant que la situation légale correspond à une maison unifamiliale R+1+T (rez-de-chaussée + 1 étage + toiture) ;*

*Considérant du point de vue de la volumétrie, que le projet, vu sa rehausse sur 2 étages, dépasse en hauteur la façade la plus haute, ce qui déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ; que le projet déroge également au PPAS Léopold II partie C en ce que sa hauteur de façade avant dépasse la hauteur maximale autorisée de 18cm ;*

*Considérant qu'en façade arrière, le projet dépasse la hauteur du n°40 de 4,50m et la hauteur du profil de toiture du n°40 de 3,20m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que les balcons à rue font 1 mètre de profondeur ; que la commune n'autorise que les excroissances en façade sur une profondeur de 0,70 mètre ;*

*Considérant que les nombreuses dérogations attestent d'une situation projetée trop dense ; que la volumétrie projetée ne peut dès lors être acceptée ;*

*Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;*

*Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;*

*Considérant que le projet se trouve à proximité d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD. Qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussée tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;*

*Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques,*

*favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;*

*Considérant que la parcelle se trouve à proximité d'une zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant que la cour est imperméabilisée sur plus de 50 % de sa surface ; que ceci déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;*

*Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;*

*Considérant que l'appartenance légale de la cour n'est pas définie ; que le projet prévoit pourtant de nombreuses ouvertures vers celle-ci et la jouissance de cette dernière ; que l'appartenance légale de cette cour doit être clarifiée pour l'introduction de tout projet ;*

*Considérant que le projet prévoit la division de l'immeuble en 4 logements ;*

*Considérant que l'aménagement intérieur ne prévoit pas de logements 3ch et plus ; que ceci ne correspond pas aux politiques communale et régionale visant à maintenir suffisamment de logements pour les familles sur le territoire de la commune ; que ceci est aggravé par le fait qu'on vienne d'une maison unifamiliale spacieuse en situation légale ;*

*Considérant, de plus, qu'aucune mixité de logement n'est proposée au sein du projet ; que le programme projeté n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant que le projet ne comprend pas pour l'appartement du rez-de-chaussée au moins une chambre de 14m<sup>2</sup> ; qu'il déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;*

*Considérant que les appartements aux étages ont des séjours d'à peine 26m<sup>2</sup>, ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;*

*Considérant que les chambres, aux étages, dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;*

*Considérant que le projet ne comprend pas de locaux communs au rez-de-chaussée ; qu'il déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;*

*Considérant que le projet ne présente pas de parkings ; que ceci ne tend pas à répondre à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;*

*Considérant que ces dérogations au Titre II du RRU ne sont pas acceptables pour un immeuble de rapport ; que l'aménagement intérieur n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant en outre que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;*

*Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;*

*Considérant qu'aucun local vélo n'est prévu dans le projet ;*

*Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et de tendre vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;*

*Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;*

*Considérant que le projet se situe en ZICHEE ; que la façade avant existante est qualitative ; qu'il est*

*regrettable qu'elle ne soit pas mieux préservée en situation projetée ;*  
*Considérant que les balcons à l'avant viennent alourdir la façade, ce qui n'est pas acceptable ;*  
*Considérant que l'alignement de baie projeté se détache trop du n° 40 ;*  
*Considérant qu'il serait dès lors plus acceptable de préserver la façade existante et de faire une proposition qualitative de rehausse sur un niveau ;*  
*Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC en façade avant, ce qui n'est pas assez qualitatif en ZICHEE ; que des châssis en bois cintré seraient plus acceptables ;*  
*Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;*  
*Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (notamment : Moineaux domestiques et Rougequeue noirs) ;*  
*Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;*  
*Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;*  
*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 sur le projet*

**Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs (version 1) en date du 16/08/2023 ;**  
Considérant que l'art.126 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;  
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en ART126: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements), **rue Bouvier 42 ;**

Considérant que cette seconde demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/9/2023 au 10/10/2023 ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation du 17/10/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 : article 10 (éclairage naturel), article 18 (local pour le matériel de nettoyage)

Considérant que 1 courrier de remarques dont 0 demande d'être entendu ont été introduits lors de la 2<sup>e</sup> enquête publique ;  
Considérant que la remarque vient du voisins (le numéro 44) qui s'oppose au projet, la cour lui appartenant selon son témoignage ;

Vu l'avis FAVORABLE CONDITIONNE de la commission de concertation du 17/10/2023 sur la seconde demande portant sur la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements), et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/10/2023;*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LÉOPOLD II (partie c\*) approuvé en date du 11/02/1993 ;*

*Considérant que le volume du projet modifié, un R+2+T (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture), en rehausse du volume existant, un R+1+T, déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ; qu'en effet, le projet occupe, par le bâti existant et les étages projetés, l'ensemble de la parcelle A157f3 ;*

*Considérant que le projet déroge également aux articles 5 et 6 pour raccord non harmonieux au n°44 rue Bouvier ; que ce dernier est cependant anormalement bas et est potentiellement développable en hauteur ;*

*Considérant que le projet répond à la volumétrie prévue par le PPAS Léopold IIc\*, ce qui est favorable au développement, en hauteur, de la volumétrie ;*

*Considérant qu'au vu des hauteurs des n°1 rue Lorrain et 20 rue Picard, le projet pourrait recevoir une rehausse d'un étage + toiture tel que demandé ;*

*Considérant que le principal obstacle du projet est que celui-ci est établi en lien avec une parcelle arrière A157p2 dont l'appartenance fait l'objet d'un conflit juridique avec le voisin (n°44) ; que cette parcelle est reliée sur le plan cadastral au n°44 ; que la volumétrie projetée ne peut dès lors être accordée qu'à condition que la cour soit logiquement rattachée au projet et à la parcelle du n°42 ;*

*Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;*

*Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;*

*Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;*

*Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies.*

*Considérant du point de vue du programme que le projet répond aux observations de la commission de concertation du 29/11/2022 ; qu'en effet, le projet rencontre la mixité de logement attendue : un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 1 chambre + bureau de 11m<sup>2</sup> au 1er étage et un logement 3 chambres et plus aux niveaux supérieurs ; que le projet propose des locaux communs (vélos + poubelles) de tailles conformes au RRU ;*

*Considérant que le projet ne comprend pas de local pour le matériel de nettoyage ; qu'il déroge à l'article 18 du Titre II du RRU ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a suffisamment d'espace en cave pour en aménager un ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local pour le matériel de nettoyage en cave ;*

*Considérant que le projet ne rencontre plus que de légères dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;*

*que ceci est dû aux dimensions des baies existantes aux rez-de-chaussée et au 1er étage ; que la modification de ces baies n'est pas souhaitable pour préserver l'aspect qualitatif de ces niveaux ;*

*Considérant qu'au niveau du 2e étage, la dimension des baies peut être revue à la hausse ; qu'il y a dès lors lieu de mieux répondre à l'article 10 du Titre II au 2e étage ;*

*Considérant que le projet se situe en ZICHEE ; que la commission de concertation n'est pas contre une*

rehausse à l'identique de l'existant ; que certaines proportions ne sont cependant pas harmonieuses ; qu'en effet ; la hauteur des baies du 2e étage est insuffisante ; que la hauteur entre ces baies et la corniche est trop importante ; qu'il y aurait lieu de simplement revoir la hauteur du 2e étage et de ses baies à l'identique du 1er étage pour plus de cohérence en terme de proportion ;

Considérant que les châssis sont prévus en PVC ; que ce matériau n'est pas qualitatif du point de vue de son esthétisme et de sa durabilité ; que le matériau bois convient mieux aux prescriptions de la zone (ZICHEE) et que les châssis historiques de l'immeuble étaient en bois ; qu'il en va de même pour la corniche ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis, une porte d'entrée et une corniche en bois de couleur blanche en façade avant ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356).

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 05/10/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Le projet de rehausse ne peut être accepté que si la cour est logiquement attribuée au n°42 rue Bouvier (preuve de propriété valable à l'appui)
- Présenter un degré supérieur de perméabilisation de la cour
- Revoir la hauteur du 2e étage et de ses baies à l'identique du 1er étage pour plus de cohérence en terme de proportion et pour mieux répondre au Titre II du RRU
- Prévoir un local pour le matériel de nettoyage en cave
- En façade avant les châssis, la porte d'entrée et la corniche doivent être en bois peint en blanc
- Mettre en place un jardin pleine terre à la place de la terrasse.
- Mettre en place des nichoirs pour moineaux sur les façade non visible depuis l'espace public

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. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus »

Considérant que le demandeur a ensuite réintroduit des plans modificatifs (version 2) en date du 12/06/2024 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par les projets précédents ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande est modifié en **ART126/1 bis: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements**

Considérant que cette version 2 de l'art.126 a été soumise aux mesures particulières de publicité du **20/06/2024 au 04/07/2024** et à l'avis de la commission de concertation du 9/07/2024 pour les motifs suivants :

- 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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : 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 18/06/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (partie c\*) approuvé en date du 11/02/1993 ;

Considérant que la principale différence par rapport à l'art.126 (version 1) est que la cour ne fait plus partie de l'objet de la demande ; que la profondeur du terrain se limite à la profondeur de la bâtisse existante ;

Considérant que le projet prévoit donc toujours le rehaussement du volume R+1+T existant vers un R+2+T ;

Considérant la rehausse s'inscrit dans les prescriptions volumétriques du PPAS Léopold II C\* ;

Considérant toutefois que le projet rehausse la volumétrie existante sur la profondeur de toute la parcelle ; qu'en ceci, il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, ce qui déroge à l'art.4 du Titre I du RRU ; que la parcelle est cependant déjà 100% construite en situation existante ; que la partie visée par la dérogation n'est qu'un bout de toiture en situation projetée ; que la volumétrie projetée s'aligne à la référence de gauche, le numéro 40 ; que la référence de droite, le n°44, est anormalement basse ; Considérant que la dérogation à l'art.5 du Titre I pour raccord non harmonieux au n°44 est due au fait que cette référence est anormalement basse ; que la volumétrie projetée est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté prévoit un logement 1ch et les locaux communs au rez-de-chaussée ; un logement 1 chambre + bureau au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres sur les 2 derniers niveaux ;

Considérant que pour réaliser cet aménagement, le projet propose de modifier des baies en façade arrière, ce qui est contraire au code civil vu que cela donne des vues directes sur la parcelle arrière ;

Considérant que le demandeur est en litige avec le n°44 par rapport à la propriété de cette parcelle ; qu'il est donc préférable de ne pas faire de nouvelles ouvertures vers cette parcelle ;

Considérant que les baies arrière du rez-de-chaussée ne sont pas utiles car elles donnent sur une cuisine qui ne doit pas être éclairée selon les normes du Titre II du RRU et un local vélos ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage la salle de bains ne doit pas être éclairée pour les mêmes raisons par de la lumière naturelle ; que la cuisine est ouverte sur le salon, ce qui lui procure de la lumière ; qu'il faudrait faire une proposition différente d'aménagement pour la partie chambre et bureau pour que cet espace soit entièrement éclairé depuis la rue, bien que la surface lumineuse ne soit pas suffisante dans ce cas et dérogerait à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que l'éclairage des pièces arrières par des vélux au 2<sup>e</sup> étage ne semble pas problématique au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que tous les locaux arrières peuvent éventuellement être éclairés par les baies existantes, ou servitudes de vues, en respect du code civil ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition projetée

en ce sens tout en proposant un aménagement de l'espace chambre/bureau qui fonctionne sans cette possibilité ;

Considérant que le projet crée une terrasse intégrée au volume de toiture au 2<sup>e</sup> étage ; que cette terrasse est actuellement trop petite que pour se justifier ; qu'un espace extérieur est toutefois utile, en lien avec ce duplex 3 chambres ; que la terrasse peut être élargie, au moins, jusqu'à la limite de la salle de bain juste à côté ; qu'il y a dès lors lieu d'élargir la terrasse du 2<sup>e</sup> étage jusqu'à la limite de la salle de bains ;

Considérant qu'à l'exception de la chambre du logement du rez-de-chaussée, toutes les pièces avant déroge au Titre II du RRU, art.10 ; qu'un éclairage naturel supplémentaire n'est pas possible sans déséquilibré toute la rythmique de la façade existante et n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que le projet est en ZICHEE ;

Considérant que la proposition esthétique pour le rehaussement de la façade se fait en copie des niveaux inférieurs ; que la proposition projetée crée donc un ensemble homogène et respectueux de la typologie du bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit en légende une brique de parement en façade avant ; qu'il s'agit à priori d'une erreur ;

Considérant que de nouveaux châssis sont installés en façade avant ; qu'ils sont cintrés mais en PVC blanc ; que l'on se trouve en ZICHEE ;

Considérant que la DEP (descente d'eau de pluie) est aussi en PVC ;

Considérant qu'il est important de garder les éléments de petit patrimoine et une certaine qualité pour la façade ;

Considérant qu'il faudra s'assurer de la nouvelle homogénéité de la façade suite à la rehausse ; qu'il y a dès lors lieu de corriger le revêtement de façade, d'indiquer des châssis en bois peints en blanc et cintrés en façade avant, de conserver les éléments de petit patrimoine, de conserver l'homogénéité d'ensemble et de prévoir une corniche ouvragée en bois et une DEP en zinc munie d'une souche pluviale ;

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 :

- Faire une proposition d'éclairage des pièces arrières par les baies existantes en respect du code civil tout en proposant un aménagement de l'espace chambre/bureau, au 1<sup>er</sup> étage, qui fonctionne sans cette possibilité
- Elargir la terrasse du 2<sup>e</sup> étage jusqu'à la limite de la salle de bains
- Corriger la légende des matériaux en façade avant pour le parement (enduis à faux joints – teinte blanche)
- indiquer des châssis en bois peints en blanc et cintrés en façade avant
- conserver les éléments de petit patrimoine
- prévoir une corniche ouvragée en bois ;



- prévoir une DEP en zinc munie d'une souche pluviale

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- préserver l'homogénéité d'ensemble de la façade avant suite à la rehausse

*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 – hauteur de la façade*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par  
Nicolas Pauwels (Signature)  
ND : C=BE, SN=Pauwels,  
G=Nicolas Georges,  
SERIALNUMBER=7607233  
0964, CN=Nicolas Pauwels  
(Signature)

MONUMENTS ET SITES



Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi Royer

Digitally signed by  
Noemi Royer  
Date: 2024.07.12  
15:44:42 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



