

**4. Dossier PU-37181 - sk**

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Benjamin FREY</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DU JARDINIER 81</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation, suite aux PV.U.614.11 et PV.U.954.17, et le réaménagement des 3 logements légaux et bureau dans la maison avant ainsi que le changement de destination de l'entrepôt arrière en logement (4 logements au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation – PPAS Léopold II B (35)
<u>ENQUETE</u>	du 12/06/2018 au 26/06/2018 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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 ;  
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 10 juillet 1997 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Benjamin FREY pour la régularisation, suite aux PV.U.614.11 et PV.U.954.17, et le réaménagement des 3 logements légaux et bureau dans la maison avant ainsi que le changement de destination de l'entrepôt arrière en logement (4 logements au total), **Rue du Jardinier 81** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 12/06/2018 au 26/06/2018** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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 11/04/2018 ;  
Vu le permis d'urbanisme PU-6776, délivré en date du 25/03/1904, pour la construction d'un bâtiment à front de rue ;  
Vu le permis d'urbanisme PU-11337, délivré en date du 30/07/1915, pour l'agrandissement du bâtiment situé à l'intérieur de la propriété et l'installation d'une écurie ;  
Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.614.11), daté du 03/11/2011, portant sur la modification de la façade, l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 7 unités) et le changement d'affectation du bâtiment arrière ;  
Vu la demande de permis d'urbanisme, introduite en date du 26/02/2014 et classée sans suite, pour la régularisation de la transformation du bâtiment principal en 4 logements avec un espace bureau au rez-de-chaussée, le changement d'affectation et la transformation de l'entrepôt en deux logements et la modification de la façade avant suite au procès-verbal PV.U.614.11 ainsi que la démolition de l'annexe située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;  
Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.954.17) daté du 12/09/2017 portant sur l'augmentation du volume arrière, le changement de destination de l'entrepôt, du bureau et des combles en logement ainsi que sur l'augmentation du nombre de logements (de 3 à 10 unités) et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite aux PV.U.614.11 et PV.U.954.17, et le réaménagement des 3 logements légaux et bureau dans la maison avant ainsi que le changement de destination de l'entrepôt arrière en logement (4 logements au total) ;  
Considérant que le bien se présente sous la forme d'une double construction ; que le bâtiment à rue se compose d'un rez-de-chaussée, de trois étages, un sous-sol et niveau sous combles ; qu'il s'étend sur une superficie légale de 322m<sup>2</sup> et reprend officiellement une affectation de bureau et logement (3 unités) ;

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot est légalement répertorié comme un entrepôt ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, un étage et un niveau sous combles ; qu'il s'étend sur une surface de 258m<sup>2</sup> ;

Considérant que la première partie de la demande vise au réaménagement de la situation de droit dans le bâtiment avant ; que l'architecte propose un déplacement de l'escalier existant, actuellement situé en façade arrière, vers l'intérieur du volume pour une meilleure distribution des étages ; que la proposition est constructivement lourde pour l'immeuble mais qu'elle se rapproche davantage des configurations traditionnelles bruxelloises et qu'elle permet de retrouver des plateaux traversants ; que le bâtiment est classé 3 au PPAS mais que cette dernière n'impose pas un respect strict de la structure intérieure du bien ; que la commission souligne toutefois un modèle d'escalier fort étroit ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable pour autant qu'il soit placé un nouvel élément de menuiserie de minimum 90cm par volée ;

Considérant que le projet prévoit également une démolition des annexes arrières, partiellement irrégulières ; que l'intervention, en plus de clarifier l'implantation des gabarits, offre un dégagement plus qualitatif de l'intérieur d'îlot ; qu'elle porte à deux pièces en enfilade (10m79) chaque étage du bâtiment avant ;

Considérant qu'un espace de bureau (35m<sup>2</sup>) est réaménagé sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'il est complètement tourné vers la rue pour une meilleure scission des affectations ; qu'il dispose, comme à l'origine, d'une entrée privative depuis l'espace public ; qu'il profite de toutes les modalités nécessaires (sanitaire, kitchenette) et d'une cave en sous-sol ;

Considérant que les deux premiers étages sont chacun réorganisés en logement 1 chambre ; qu'ils répondent au Titre II du RRU et respectent un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le dernier logement prévu dans le bâtiment principal s'organise en duplex sur les niveaux +3 et combles ; qu'il s'étend sur une surface de +/-140m<sup>2</sup>, qu'il propose 3 chambres et dispose d'une circulation propre ;

Considérant que les plans reprennent la construction d'une lucarne, pour un agrandissement de la chambre arrière, sur le niveau supérieur du duplex ; que celle-ci répond au Titre I du RRU et améliore les conditions d'habitabilité de la chambre concernée ; que l'architecte confirme en séance sa construction/finition en bois peint ; qu'elle n'impacte pas directement les voisins et que l'enquête publique n'a soulevée aucune remarque ;

Considérant que la pointe de toiture est réservée au rangement pour le logement duplex ; que les plans présentent l'installation d'un escalier fixe permettant son accès ; que sa configuration et la hauteur disponible ne permettent toutefois pas un aménagement autre que du grenier et que seule une trappe d'accès avec escalier escamotable, sans encombrement des surfaces, semble dès lors suffisante ;

Considérant que le projet prévoit également un espace, au rez-de-chaussée arrière, pour le rangement des vélos ; qu'un coin sous l'escalier reste disponible pour le rangement des poussettes et que les deux sont facilement accessibles depuis l'entrée principale de l'immeuble ; que l'ensemble des communs profitent de lumière naturelle ; que la proposition correspond à une belle amélioration de la situation existante de droit ;

Considérant qu'un nouvel escalier indépendant permet d'accéder au sous-sol ; que ce dernier regroupe une cave pour chaque entité, un local pour le stockage des poubelles, de larges surfaces pour les compteurs et d'une buanderie commune ; que la proposition apparaît qualitative ;

Considérant que la démolition des annexes arrières permet un dégagement de l'intérieur d'îlot et d'offrir une distance de 8m74 entre les bâtiments avant et arrière ; que les plans présentent en plus un recul, sur un système de double peau, de l'enveloppe même du bâtiment en fond de parcelle, permettant une séparation effective des deux constructions de 10m30 ;

Considérant que le volume arrière déroge toutefois, par une hauteur d'acrotères latéraux de 7m93, au gabarit autorisé par le PPAS ; qu'une modification sur la parcelle nécessite normalement une mise en conformité complète du règlement ; que le bâtiment concerné s'expose cependant comme existant et qu'il n'existe pas de dérogation aux données essentielles (affectations) ; que le projet prévoit une belle dé-densification du site qui peut être considérée comme une compensation des volumes ; que le maintien d'une dérogation au volume est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet envisage, dans le bâtiment arrière, l'aménagement d'un logement 4 chambres ; que le PPAS autorise, à cet endroit, une large gamme d'affectations mais que le bien se situe aussi en zone d'habitation pour laquelle les possibilités sont beaucoup plus réduites ; que la commune favorise les grandes unités de logement sur son territoire et tente de limiter les unités en intérieur d'îlot ; que le projet répond dès lors favorablement aux attentes de la commission ;

Considérant que ce nouveau logement s'organise sur 3 étages et une superficie intérieure de +/-220m<sup>2</sup> ; qu'il jouit de deux jardins et deux terrasses ; que l'ensemble apparaît confortable ;

Considérant qu'aucun allègement du volume n'est toutefois prévu en fond de parcelle ; que la vue arrière se limite ainsi à +/-2m sur un mur qui dépasse les 8m de haut ; que l'architecte défend une situation existante et l'aménagement des chambres en relation directe avec cet espace plus exigu ;

Considérant qu'un patio est ensuite créé dans la toiture ; que celui-ci induit un problème de vues directes sur la parcelle voisine de gauche ; que, si cette ouverture apparaît qualitative pour le projet, il y a cependant lieu de réserver à cette surface un aménagement qui la rend inaccessible ;

Considérant que le rez-de-chaussée manque aussi d'un espace d'entrée un peu généreux pour une famille ; que l'escalier en colimaçon n'apparaît pas être la solution la plus facile pour un grand logement et que la surface des

chambres du dernier étage ne semblent pas avoir été calculées correctement ; qu'il y a dès lors lieu de corriger/améliorer la proposition pour un respect complet du Titre II du RRU et un meilleur aménagement des lieux ; Considérant que la nouvelle composition des façades arrières tient positivement compte des vis-à-vis entre les logements ; que chaque unités profitent, suivant l'art.10 du Titre II du RRU, d'un éclairage suffisant et que l'ensemble apparait correctement structuré ;

Considérant que la vue en coupe présente, pour la maison arrière, l'installation d'une échelle de secours extérieure dans l'interstice de la double peau ; que l'architecte l'explique en séance comme une exigence des pompiers mais que le rapport SIAMU fourni dans le dossier apparait vide ; qu'il y a dès lors lieu d'en fournir une nouvelle copie et de s'assurer de la faisabilité de tous les points soulevés ;

Considérant que les plans présentent un intérieur d'îlot végétalisé ; que l'architecte confirme la plantation de plusieurs petits arbres ; que la commission insiste sur l'importance de la pleine de terre et l'aménagement, suivant la prescription 0.6 du PRAS, d'un espace qualitatif et entretenu pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un gros travail sur les façades est également nécessaire pour le projet ; que la classe 3 du PPAS impose une remise en pristin état de la façade avant ; que les plans reprennent un ensemble de menuiseries, portes et fenêtres, en bois qui respectent une division cohérente ; que les deux grands éléments sur balcons manquent cependant d'un panneautage bas pour correspondre au mieux à la situation d'origine et qu'il y a dès lors lieu de modifier le dessin dans ce sens ;

Considérant que l'architecte confirme en séance une restauration soignée de la porte existante simple battant (accès bureau) encore présente et une reproduction de la porte à double battants dans un style identique (et/ou inspiré des éléments anciens encore présents dans le quartier) ; que la commission insiste pour une exécution de qualité supérieure avec des profils travaillés à l'ancienne et une finesse des éléments pour un résultat élégant ;

Considérant que l'ensemble est prévu de finition « peint en noir » ; que la commission juge la couleur fort dure et peu intemporelle ; qu'elle encourage à une teinte foncée mais plus douce et qu'elle insiste sur l'importance de l'uniformité globale de la façade (profilés, teintes,...) ;

Considérant que les quatre boîtes aux lettres seront proprement intégrées dans la nouvelle porte à double battants ; que celle-ci s'affiche comme l'entrée principale des logements et que la proposition apparait dès lors cohérente ;

Considérant que la corniche existante sera restaurée et repeinte en blanc ; que l'ensemble de la façade et des pierres bleues seront nettoyées ; qu'un modèle travaillé de garde-corps en fonte sera reposé à l'identique ;

Considérant que les façades en intérieur d'îlot seront chacune recouvertes d'un enduit blanc ; que tous les seuils y sont prévus en pierre bleue et tous les châssis en bois peint en noir ; que les garde-corps seront en métal blanc ; que l'ensemble apparait harmonieux et cohérent ;

Considérant que la double peau du bâtiment arrière est architecturalement traitée de manière un peu plus approfondie ; que l'architecte propose une terrasse et un ensemble d'encadrements en acier corten ; que la terrasse, débordante de +/-1m permet une liaison technique des deux parois ; que l'architecte renseigne en séance des châssis toute hauteur en bois ;

Considérant que les plans présentent globalement un projet de qualité ; que le demandeur a toutefois déjà reçu, depuis 2011, plusieurs procès-verbaux d'infractions mais qu'il ne mène que aujourd'hui un dossier de régularisation jusqu'à son terme ; que le formulaire de demande ne reprend aucun architecte responsable pour le suivi des travaux, laissant dubitative la commission sur la bonne exécution du projet ; que le demandeur confirme en séance une volonté de vendre le bien avec le permis ; qu'il y a dès lors lieu d'avertir correctement les futurs acquéreurs sur l'importance du respect du permis délivré et des délais imposés ; *en plus de renseigner un architecte avant le début des travaux ;*

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 ;

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/04/2018 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir un nouvel élément de menuiserie pour la cage d'escalier principale du bâtiment avant avec une largeur minimum de 90cm par volée ;
- limiter l'accès à la pointe de toiture, pour le duplex, via une trappe avec escalier escamotable ;
- réserver la surface de patio (2<sup>e</sup> étage arrière) comme inaccessible ;
- revoir l'aménagement du logement arrière pour un espace d'entrée plus généreux, un escalier plus facile et fonctionnel ainsi qu'un respect du Titre II pour les deux chambres du 2<sup>e</sup> étage ;
- fournir une nouvelle copie de l'avis SIAMU et s'assurer de la faisabilité de tous les points soulevés ;
- modifier la composition des deux grands châssis avant donnant sur balcon pour l'intégration d'un panneautage bas ;

Article 2

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

- veiller à un aménagement durable et qualitatif de l'intérieur d'flot en y favorisant un maximum de pleine terre et la plantation d'une végétation riche ;
- s'assurer d'un modèle de porte d'entrée (double battants) inspirée de la porte existante et des éléments anciens encore présents dans le quartier ;
- veiller à une exécution des menuiseries de qualité supérieure avec des profils travaillés à l'ancienne et une finesse des éléments pour un résultat élégant ;
- prévoir une teinte foncée pour les menuiseries mais plus douce que le noir ;
- Veiller à une uniformité globale des menuiseries de la façade (profilés, teintes,...)
- Veiller à avertir correctement les futurs acquéreurs sur l'importance du respect du permis délivré et des délais imposés ; *en plus de renseigner un architecte avant le début des travaux ;*

## DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

ABSTENTION



