

Vos références : /
Nos références : PU2023/38-269/14
Annexes : 4 plans + 1 avis SIAMU

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par [REDACTED]

Relative à un bien sis **Avenue des Saisons 14** ;

Et tendant à mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/02/2023;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 08/06/2023;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 avril 2019 relatif à la transmission entre autorités des documents nécessaires à l'instruction des demandes de permis et de certificats organisées par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur;~~

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;~~

~~(1) Attendu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable,~~

~~de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019;~~

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **09/06/2023** au **23/06/2023** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du **12/07/2023**;

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),

DECIDE à l'unanimité [par 5 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention] **d'émettre l'avis suivant :**

- attendu que la demande tend à mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
- attendu que l'immeuble se trouve en zone générale en ce qui concerne les enseignes et les publicités suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- attendu que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire);
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 09/06/2023 au 23/06/2023 ;
- vu la demande d'avis faite le 08/06/2023 auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il ne s'est pas encore prononcé sur le projet ;
- attendu que le bâtiment est composé de 3 étages sur un rez-de-chaussée, rehaussés d'une toiture à versants ;
- vu le permis de bâtir n°1905/427-269/14, autorisant la construction de l'immeuble ;
- vu le permis de bâtir n°1907/488-269/14, autorisant la construction d'un atelier ;
- vu le permis de bâtir n°1929/310-269/14, autorisant la construction d'annexes ;
- vu le permis de bâtir n°1943/84-269/14, autorisant la reconstruction des annexes (la couverture de la cour étant refusée) ;
- vu le permis de bâtir n°1962/204-269/14, autorisant la transformation de la partie arrière de l'étage sous combles en local d'habitation et la surélévation de la façade postérieure correspondant à ce niveau ;
- vu le permis de bâtir n°1963/20-269/14, autorisant à surélever la façade avant ;
- vu la demande de permis d'urbanisme n°2006/282-269/14, tendant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial, à modifier la toiture du bâtiment arrière et à y faire déboucher divers conduits, ainsi qu'à placer deux enseignes, refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- vu le courrier d'usage licite daté du 15/05/2019 (réf. RU2018/1703-RUL269/14) ;
- considérant que sur base de ce courrier, la situation de droit de l'immeuble est la suivante :
 - rez-de-chaussée : 1 commerce de services;

- 1^{er} étage : 1 logement ;
- 2^{ème} étage : 1 logement ;
- 3^{ème} étage : 1 logement ;
- 4^{ème} étage : 1 logement ;
- combles : faux grenier ;
- considérant que le demandeur a déclaré en séance de la Commission de concertation que le commerce est un centre esthétique (wellness, massage, etc.) ;
- considérant que la note explicative, ainsi que les plans précisent que la présente demande ne porte pas sur les 1^{er} et 2^{ème} étages, ni sur la partie avant du commerce ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux suivants :
 - la couverture de la cour ;
 - l'installation de 3 groupes extérieurs de ventilation sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
 - le percement d'une baie au 3^{ème} étage arrière ;
 - l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'arrière du 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe ;
 - l'extension du logement du 4^{ème} étage vers le deuxième niveau des combles ;
 - la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} niveau des combles ;
- considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que les interventions sur la volumétrie de l'immeuble (la couverture de la cour, les dispositifs techniques installés sur la toiture plate du bâtiment arrière, la terrasse avec pergola au 3^{ème} étage arrière, la lucarne sur le versant arrière de la toiture et la terrasse à l'arrière du 2^{ème} niveau des combles) dépassent le gabarit autorisable ;
- considérant que dans la situation existante de fait à mettre en conformité, l'immeuble comporte un commerce et cinq logements répartis comme suit :
 - sous-sol : locaux annexes (5 caves) et communs (compteurs, vélos, débarras, chaufferie) ;
 - rez-de-chaussée : 1 commerce ;
 - 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre (non concerné par la demande) ;
 - 2^{ème} étage : 1 logement 1 chambre (non concerné par la demande) ;
 - 3^{ème} étage : 1 logement 1 chambre ;
 - 4^{ème} & 5^{ème} étages sous combles : 1 logement en duplex (1 chambre, 1 bureau) ;
- considérant que le sous-sol est réaménagé par la création d'un local vélos et de 5 caves privatives ;
- considérant que dans la situation autorisée par le permis n°1943/84, une cour figure au rez-de-chaussée arrière ;
- que cette cour est couverte dans la situation existante de fait ;

- qu'au vu de la taille réduite de l'ancienne cour, cette intervention n'est pas de nature à modifier de manière fondamentale les caractéristiques de l'intérieur d'îlot et permet une occupation plus rationnelle du rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de 3 groupes extérieurs de ventilation sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- considérant que le bâtiment arrière est couvert d'une toiture plate surmontée de trois lanterneaux de 2,50 m x 2,50 m émergeant de 1,00 m environ ;
- que ces lanterneaux sont recouverts aujourd'hui de tôles translucides ;
- considérant que la mise en conformité des équipements techniques sur la toiture du bâtiment arrière a également fait l'objet de la demande de permis n°2006/282 ;
- que, dans son avis du 08/11/2006, la Commission de concertation a acté la présence de nombreux appareils de ventilation ou de conditionnement d'air sur cette toiture, constituant une nuisance sonore pour les habitations voisines ;
- que le bâtiment arrière est entouré par des parcelles occupées par des jardins, assurant une qualité paysagère et une quiétude aux habitations voisines ;
- considérant que la note explicative jointe à la présente demande mentionne le fait que les installations techniques de l'époque ont été remplacées par des dispositifs moins bruyants ;
- que, néanmoins, sur base des images significatives et des plans remis, la situation actuelle ne montre pas d'amélioration visible, le gabarit des dispositifs et des conduits extérieurs restant important et peu esthétique ;
- qu'il y a lieu d'assurer la limitation des nuisances en intérieur d'îlot en prévoyant des caissons acoustiques autour des éléments techniques extérieurs ;
- considérant que la présente demande s'accompagne de la mise en conformité du percement d'une baie supplémentaire, ainsi que de l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'arrière du 3ème étage sur la toiture plate de l'annexe ;
- que la terrasse présente un recul d'environ 1,00 m sur base du mesurage du plan par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe ;
- que la partie accessible de la terrasse est délimitée par un garde-corps ;
- que la terrasse est aménagée contre le mur mitoyen existant de gauche et est conforme aux dispositions du Code civil concernant les distances par rapport aux propriétés voisines ;
- que la terrasse améliore les conditions de confort du logement existant et ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- que la pergola ajoute un volume supplémentaire et dépasse les murs mitoyens ;
- qu'il a lieu de la supprimer ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'extension du logement du 4ème étage sous combles vers l'ancien faux grenier, avec la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du deuxième niveau des combles ;
- considérant que sur base des orthophotoplans consultables sur le site Brugis, la construction de la lucarne peut être placée entre 2009 et 2012 ;
- considérant que le bureau aménagé au deuxième niveau du duplex déroge à l'article du Titre II du RRU, en ce que cet espace ne dispose pas d'une hauteur de 2,30 m sur au moins

- la moitié de la surface de plancher (hauteur sous plafond maximale environ 2,05 m sur base du mesurage du plan) ;
- que cette dérogation est trop importante ;
- qu'il y a lieu de ne pas prévoir de local habitable et de ne permettre que l'accès à la terrasse ;
- considérant que la terrasse présente un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes et est ainsi conforme aux dispositions du Code civil concernant les distances par rapport aux propriétés voisines ;
- qu'elle présente une largeur de 2,11 m et une profondeur de 1,85 m ;
- que sa surface est très réduite et délimitée par un garde-corps par rapport au restant de la toiture plate ;
- que cette terrasse n'est également pas de nature à occasionner des nuisances ;
- que cependant un second garde-corps est placé au droit de la façade de l'annexe inférieure et des limites mitoyennes ;
- x qu'il y a lieu de supprimer ce second garde-corps ;
- considérant que deux fenêtres de toit ont été placées sur le versant avant de la toiture ;
- considérant qu'en façade avant, le projet prévoit la remise en pristin état des châssis au 3^{ème} étage, ainsi que de la lucarne, en remplaçant les châssis existant de fait en PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton blanc ;
- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables pour l'ensemble des interventions effectuées sur la volumétrie, à l'exception des dispositifs techniques installés sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous conditions :

- 1. prévoir des caissons acoustiques pour les modules extérieurs des installations en intérieur d'îlot ;**
- 2. supprimer la structure pergola de la terrasse du 3^{ème} étage arrière ;**
- 3. placer les garde-corps uniquement pour délimiter les terrasses accessibles et supprimer en conséquence ceux délimitant la partie inaccessible de la toiture ;**
- 4. ne pas prévoir de local habitable dans les combles supérieurs, seul un espace de rangement et l'accès à la terrasse étant admis.**

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).