



## Note explicative – Complément : février 2018

29-31 rue des Gravelines  
1000 Bruxelles

### Maître d'ouvrage:

Famille Fortemps - Pétry  
Rue de la Scierie 9  
6593 Macquenoise

### Architecte:

Vincent de Puydt  
Ledebergdries, 30  
1760 Roosdaal

La demande fait suite au refus du permis d'urbanisme du 7/03/2018:

Références : G553/2016 – PU/600476  
Dossier traité par Mme Magali Desreumaux

La première première demande fut introduite par Mme Anne Marie Joet.  
Le bâtiment a été entre temps acheté par la famille Fortemps / Pétry.

Suite à la commission de Concertation du 30/03/2017, le nouveau demandeur à choisit l'option suivante proposée par le Collège d'Urbanisme (au lieux des 4 unités de logement initialement demandées par Mme Joet) :

- Un Commerce au rez-de-chaussée
- Un studio au 1<sup>er</sup> Etage
- Un duplex au 2<sup>ème</sup> étage et espace sous combles.
- Des caves pour le commerce et les logements en sous-sol

Le maître d'ouvrage à également voulu donner une suite positive aux autres demandes du Collège, concernant :

1. Les annexes arrières du 1<sup>er</sup> étage qui seront démolies.
2. Les châssis et portes qui seront réalisés en bois.
3. La façade arrière qui sera enduite de couleur claire.

Le maître d'ouvrage propose en plus :

1. De démolir l'annexe au rez-de-chaussée. Ceci recréera une petite cour accessible pour le commerce.

- 8117730
2. De refaire entièrement la toiture et de l'isolée.
  3. De créer deux nouveaux chiens assis en façade avant et arrière afin d'avoir une hauteur sous plafond plus agréable dans les pièces du séjour et un meilleur éclairage naturel.

### **Prévention incendie :**

Il est à noter que du aux modifications des espaces de circulation vertical (une partie de la cage d'escalier commune a été privatisée), une des baies de la cage d'escalier sera transformée en extracteur de fumée avec commande au rez-de-chaussée.

Des extincteurs seront placés à chaque niveau dans les communs et dans les caves.



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/03/2017

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G553/2016

Adresse / Adres: Rue de Gravelines 29-31

Demandeur / Aanvrager: Joet Anne-Marie

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 4 logements (1 duplex 1 chambre et 3 appartements 1 chambre), extension au rez-de-chaussée et au 1er étage dans la cour, remplacer l'ensemble des menuiseries en bois en façade avant par des menuiseries en PVC blanc (volet compris)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2017 10/03/2017

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Citydev – Bruxelles Environnement:

- 4
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
  - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
  - vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
  - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
  - considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
  - considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 4 logements (1 duplex 1 chambre et 3 appartements 1 chambre), extension au rez-de-chaussée et au 1er étage dans la cour, remplacer l'ensemble des menuiseries en bois en façade avant par des menuiseries en PVC blanc (volet compris);
  - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2017 au 10/03/2017. pour les motifs suivants :
    - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (R.G.B.Q.), art.6 (limite arrière de construction), art.13 (hauteur sous plafond), art.21 (menuiseries) et art.26 (cours) ;
    - vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur la division de la maison unifamiliale en trop de petites unités de logement, demande du maintien d'une fonction d'animation au rez-de-chaussée (commerce ou profession libérale) et le respect des règlements en vigueur ;
    - considérant que les dernières situations de droit sont datées de 1924 et 1925 ; où le bien est repris comme maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial (sous-sol repris comme caves et espace sous combles repris comme espace de rangements ;
    - considérant que la maison se compose prioritairement de 2 pièces en enfilade avec une cage d'escalier;
    - considérant que les superficies de planchers habitables sont comprises entre 35m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> par niveau ;
    - considérant que la cour a été couverte sur 1 niveau et qu'une annexe a été construite au 1er étage ; et ce sans autorisation ;
    - considérant qu'au regard de l'analyse de l'historique des inscriptions au registre de la population et de l'extrait Sibelga, on ne peut confirmer l'existence régulière que de 2 logements ;
    - considérant de plus, que la répartition projetée ne respecte pas les recommandations du Collège relative à la division d'une maison unifamiliale ;
    - considérant que ces recommandations prévoient des conditions spécifiques, à savoir :
      - o que le logement unifamilial ne peut être divisé en plusieurs unités de logement lorsque la superficie de plancher est inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup> ;
      - o et qu'au-delà de 160 m<sup>2</sup>, la division d'un logement unifamilial préserve une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin). La superficie de plancher restante comporte une mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
      - o Le niveau sous combles d'un bâtiment ne peut constituer à lui seul une unité de logement sauf si la superficie de plancher du niveau sous combles est supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
    - considérant que le projet prévoit :
      - un changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement avec extension au sous-sol afin d'y aménager 1 duplex 1 chambre;
      - 1 appartement 1 chambre par niveau aux 1er et 2ème étage ;
      - 1 appartement 1 chambre sous toiture ;
    - considérant que les aménagements projetés ne permettent pas d'aménager des logements qui répondent aux normes actuelles de confort, ni point de vue superficie plancher, ni point de vue superficie nette éclairante; impliquant des dérogations





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/03/2017

au R.R.U., Titre II, art.3 (superficies minimales), art.8 (wc) et art.10 (éclairage naturel) ;  
- considérant que le projet vise à surdensifier cette petite maison tant d'un point de vue logements que d'un point de vue gabarit en intérieur d'îlot ;  
- considérant de ce qui précède, et ce afin de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort et visant à respecter le R.R.U., qu'il y a lieu de limiter la division à 2 logements, le sous-sol devant rester des caves; et que dès lors les dérogations au R.R.U., Titre II, art. 3 (superficies minimales), art.8 (wc) et art.10 (éclairage naturel) ne sont pas acceptables;  
- considérant que la situation du bien se prête au maintien d'un commerce, d'autant plus que la façade a été conçue en ce sens ;  
- considérant dès lors qu'il est envisageable de maintenir un commerce au rez-de-chaussée ;  
- considérant en ce qui concerne la volumétrie projetée, que la demande vise d'une part à mettre en conformité la couverture de la cour au rez-de-chaussée et l'aménagement de l'annexe au 1er étage ;  
- considérant que ces interventions génèrent des dérogations au R.G.B.Q., art.6 relatif à la limite arrière de construction et 26 (cour) ;  
- considérant que l'intérieur d'îlot est densément construit et que la hauteur de certains murs ne permet de garantir l'aménagement d'une cour qui répond aux prescriptions de l'art.26 du R.G.B.Q.;  
- considérant que la couverture de la cour au niveau se justifie d'un point de vue salubrité ;  
- considérant que cette annexe qui abrite la cuisine n'a que 2.41m d'hauteur sous plafond, induisant ainsi une dérogation au R.G.B.Q., art.13 (hauteur sous plafond) ;  
- considérant que cette hauteur se limite à l'espace de la cuisine et que le reste du rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 3.50m ;  
- considérant dès lors, que les dérogations au R.G.B.Q., art. 6, 13 et 26 sont acceptables ;  
- considérant en ce qui concerne l'extension du 1er étage, que ce volume porte atteinte aux logements vu que ce dernier compromet l'éclairage naturel des pièces situées en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage ; et génère des dérogations au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur de construction) et art.6 (toiture-hauteur) ainsi qu'au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) ;  
- considérant que ce volume est dédié à un réduit et que donc sa suppression ne porte pas préjudice à l'aménagement des logements ;  
- considérant de plus, que la démolition de ce volume permet d'améliorer tant les qualités de vie en intérieur d'îlot tant pour le projet que pour les biens contigus, que l'esthétique de la façade arrière ;  
- considérant, dès lors, qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot qui est déjà si exigu et par conséquent, que les dérogations ne sont pas acceptables ;  
- considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de démolir ce volume et de rétablir la hauteur du mur mitoyen conformément aux plans de 1924/25 ;  
- considérant en ce qui concerne l'esthétique du bâtiment, que l'ensemble des menuiseries en bois en façade avant a été remplacé par des menuiseries en PVC blanc (volet, châssis et portes compris) ;  
- considérant que cette intervention génère une dérogation au R.G.B.Q., art.21 (menuiserie) ;  
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'avant 1932, qui se situe en zicheel et que dès lors, il y a lieu de garantir le caractère historique et esthétique de cette maison ;  
- considérant que de ce qui précède, que la dérogation au R.G.B.Q., art.21 n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors, lieu de rétablir des châssis en bois reprenant les divisions et profils d'origine ;  
- considérant par ailleurs, qu'il y a également, lieu d'améliorer l'esthétique de la façade arrière, ce qui contribuera à améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot et à apporter davantage de lumière aux logements ;  
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- limiter la division à 2 logements, à savoir :
- + soit 1 duplex au rez-de-chaussée et au 1er étage et un second duplex au 2ème étage et espace sous-combles; le sous-sol devant rester un local commun ;
- + soit un commerce au rez-de-chaussée, un studio au 1er étage et un duplex au 2ème étage et espace sous-combles; au sous-sol, prévoir des caves pour le commerce et le logement ;
- démolir l'annexe au 1er étage et rétablir la hauteur du mur mitoyen conformément aux plans de 1924/25 ;
- remplacer les châssis et les portes en pvc blanc par des châssis et portes en bois, reprenant les divisions et profils d'origine (réaliser une étude historique afin d'établir les profils et divisions des châssis et portes d'origine) ;
- restaurer la lucarne, enduire la façade arrière et la peindre dans une couleur claire.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumises à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.G.B.Q., art.6 relatif à la limite arrière de construction, art.13 (hauteur sous-plafond) et 26 (cour), en ce qui concerne la couverture de la cour, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.