

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/09/2025

Point n° 08 – 11h25

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Haecht 899 - 901

Objet de la demande : modifier la répartition des logements et rehausser la toiture

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation et le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**

L'enquête publique se déroule **du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 3662 a été octroyé, en date du 04/03/1936, pour démolir une grange et construire un entrepôt ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 3900 a été octroyé, en date du 15/09/1937, pour construire un immeuble de 2 logements ;

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 5662 a été octroyé, en date du 20/12/1949, pour construire une annexe ;

Vu que, la destination de l'atelier sis au n° 901 a été actée dans le cadre du permis d'urbanisme permis d'urbanisme n° 5662, et qu'un permis d'environnement n°2013-760 (classe 2 - rubrique I3A) lui a été octroyé, pour une durée de 15 ans, en date du 02/07/2013 ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements et rehausser la toiture ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- au sous-sol : l'aménagement d'une cave et d'un local commun pour les poubelles,

- au rez-de-chaussée : la création d'un local pour les véhicules à deux roues et la création d'une baie entre l'entrée de l'atelier et le hall d'entrée commun,
- au 1^{er} étage : le réaménagement d'un appartement de deux chambres en appartement d'une chambre,
- au 2^{ème} étage : la transformation de l'appartement de 2 chambres en duplex +2/combles de 2 chambres avec rehausse de la toiture et création de lucarnes en façade avant et arrière ;

Considérant que l'atelier sis au n° 901, à l'exception du percement de la baie vers le hall d'entrée commun et l'aménagement du local vélo, ne fait pas l'objet de la présente de demande ;

Déroptions :

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU)

- Titre I, Article 6 : la toiture dépasse la toiture contigüe la plus haute (n°903) de 1.36 m (au lieu de 0.90 m en situation de droit),
- Titre I, Article 6 : en façade arrière, la lucarne dépasse de 2,17 m le plan de la toiture au lieu de max 2,00 m,
- Titre II, Article 3 : au 1^{er} étage, la superficie de la chambre est de 13,30 m² au lieu de minimum 14,00 m² ;
- Titre II, Article 4 : la hauteur d'échappée de l'escalier sous les combles est comprise entre 0,80 et 1,80 m au lieu de minimum 2,20 m,
- Titre II, Article 8 : au 1^{er} étage, absence de sas entre le séjour et le WC ;

L'enquête publique :

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2025 au 15/09/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. CP.2025.0556/I du 19/07/2025 ;

Motivation :

Considérant que le réaménagement des logements permet la création d'une salle de bain jusqu'alors inexistante et l'aménagement d'un séjour-cuisine confortable pour chacun des logements ;

Considérant que les deux logements conservent leur terrasse en façade arrière ;

Considérant que l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles ne densifie pas la parcelle ;

Considérant que la création d'un local pour les véhicules à deux roues est prévue au rez-de-chaussée et rencontre les enjeux de mobilité communaux et en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la dérogation de surface en ce qui concerne la chambre est de relative petite importance et acceptable ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la situation de fait, existante vraisemblablement depuis la construction de l'immeuble, ne permet pas la pose, dans l'ébrasement de 0,63 m, d'une porte entre le hall et le séjour-cuisine ;

Considérant que la largeur du passage libre de la porte d'entrée du logement duplex est de 0,70 m ce qui ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;
Considérant néanmoins qu'en situation de droit la porte d'entrée ce logement n'était déjà que de 0,72 m ;

Considérant que la hauteur d'échappée de l'escalier menant aux combles déroge fortement aux normes du règlement régional d'urbanisme (RRU) ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la rehausse de la toiture est principalement motivée par l'isolation de la toiture, qu'elle reste dans des propositions raisonnables (0,46 m) et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, la lucarne présente un retrait de 0,46 m par rapport au plan de la façade et un retrait de 0,89 m par rapport à l'extrémité de la corniche ;
Considérant que ces retraits sont suffisants pour limiter la perception, depuis l'espace public, de la présence de cette lucarne ;

Considérant qu'en façade arrière, la dérogation de dépassement du profil de la toiture par la lucarne est de petite importance et dès lors acceptable ;

Considérant qu'afin de limiter le réchauffement climatique en milieu urbain, il y a lieu de prévoir un revêtement de couleur claire ou de verduriser les toits plats des lucarnes ;

Les dérogations au titre I, du règlement régional d'urbanisme (RRU), article 6 (toiture et lucarnes) sont acceptées.

La dérogation au titre II, du règlement régional d'urbanisme (RRU), article 3 (superficie chambre) est acceptée.

La dérogation au titre II, du règlement régional d'urbanisme (RRU), article 8 (sas WC) est acceptée.

Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Conditions :

- I. sous les combles, se conformer à l'article 4, titre II, du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur d'échappée de l'escalier,

2. prévoir un revêtement de couleur claire ou verduriser les toits plats des lucarnes.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/I, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus ;**
- **d'indiquer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).**