

**URB/20440 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la rehausse du bâtiment à l'arrière, réaménager les logements, modifier la façade avant et le nombre de logement (3 à 5); Rue de la Limite 94 ;  
introduite par Messieurs Mohamed / Ahmed Aasriou Rue de la Limite 94 à 1210 Bruxelles.**

## **AVIS**

Vu la demande de Messieurs Mohamed / Ahmed Aasriou, rue de la Limite 94 à 1210 Bruxelles visant à mettre en conformité la rehausse du bâtiment à l'arrière, réaménager les logements, modifier la façade avant et le nombre de logement (3 à 5), situé rue de la Limite 94;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/07/2019 portant les références 2019.0637/1/APM/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à :

- l'article 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur),
- l'article 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie),
- l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant qu'aucune réaction n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur les modifications suivantes :

- la transformation du commerce au rez-de-chaussée en un logement une chambre,
- la fermeture des terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages,
- l'unification des parties avant et arrière des logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages avec la création de passages à la place du vide sur cour ;
- la création d'un logement supplémentaire au 4<sup>ème</sup> étage
- la rehausse du bâtiment à l'arrière
- la modification de la façade avant ;

Considérant que d'après le permis d'urbanisme URB/11810 délivré le 13/05/1932, le bien se compose légalement de 3 logements aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande fait suite à une plainte du voisinage en 2018 pour la réalisation de travaux à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I article 6 (hauteur de la toiture) en ce qu'il dépasse les profils mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit une hauteur de 16,88m au lieu de 13,32m pour la partie arrière du bâtiment ;

Considérant que les annexes contiguës des bâtiments voisins ont une hauteur de 2.6m et 2.4m ;

Considérant que d'après les vues aériennes de l'époque, l'annexe arrière (au 4<sup>ème</sup> étage) était déjà construite en 1953 et que la hauteur sous plafond de cette annexe était de 2.15m ;

Considérant dès lors que la hauteur totale de 15.68m pour la partie arrière peut être considérée comme une situation de droit ;

Considérant qu'une hauteur de 2.15m n'est pas suffisante pour des pièces de vie ;

Considérant que le propriétaire a rehaussé sans autorisation préalable le niveau de la toiture plate d'environ 75 cm ainsi que le mur mitoyen ;

Considérant que cette rehausse permet de s'aligner avec la partie avant du bâtiment et d'avoir une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que les plans ne spécifient pas la composition de la nouvelle toiture plate arrière,

Considérant que le règlement communal d'urbanisme impose que les nouvelles toitures plates de plus de 15m<sup>2</sup> soient obligatoirement verdurisée par la pose d'un tapis végétal ;

Considérant l'escalier central qui divisent les logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en deux parties, à savoir une partie avant où se situe les chambres à coucher et une partie arrière avec le séjour et la cuisine ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser des passages à la place du vide sur cour afin de relier l'avant et l'arrière des logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la création d'un passage engendre des modifications dans l'aménagement intérieur des logements ;

Considérant que la suppression du vide sur cour ne permet plus un apport de lumière au centre du bâtiment ;

Considérant que la pièce arrière de la partie avant ne dispose pas d'un éclairage naturel ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser dans cette pièce un bureau/dressing d'environ 13m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'utilisation de la pièce n'est pas clairement définie ;

Considérant que cette pièce fait également office de passage pour accéder à la chambre à coucher avant ;

Considérant la fermeture des terrasses des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en vue de mettre une douche ;

Considérant qu'une porte vitrée est placée entre le séjour et la douche – wc ;

Considérant de ce fait que l'éclairage du séjour se fait au travers de 2 baies vitrées ;

Considérant que les appartements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ne disposent plus d'un espace extérieur ;

Considérant que les logements des étages dérogent au RRU titre II article 3 (normes minimales de superficie) :

- environ 22m<sup>2</sup> pour le séjour-cuisine au lieu d'une superficie minimale de 28m<sup>2</sup> aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages

- 24.2m<sup>2</sup> pour le séjour-cuisine au 4<sup>ème</sup> étage

Considérant que les logements dérogent également au RRU titre II article 10 (éclairage naturel) :

- superficie éclairante d'environ 2.8m<sup>2</sup> au lieu de 4m<sup>2</sup> pour le séjour des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages

- superficie éclairante d'environ 2.55m<sup>2</sup> au lieu de 4m<sup>2</sup> pour le séjour du 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la suppression du vide sur cour et l'apport de lumière au travers de 2 baies vitrées (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>) ne permet pas un éclairage suffisant du séjour ;

Considérant que les étages du bâtiment disposent, dans la partie avant, d'un meilleur éclairage et d'une plus belle superficie pour réaliser le séjour ;

Considérant que les baies du vide sur cour au 4<sup>ème</sup> étage sont conservées mais qu'un nouveau plancher est indiqué dans les plans ;

Considérant que des caves individuelles sont prévues pour les logements ;

Considérant qu'en séance le demandeur a déclaré souhaité conserver l'affectation commerciale du rez-de-chaussée;

Considérant que les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée ont été modifiés sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les plans de la façade avant (situation de fait à régulariser) ne coïncident pas avec les photos de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant la disparité des revêtements en façade avant :

- carreaux émaillés bruns, cimentage brun et briques de verre au rez-de-chaussée
- briques de ton rouge pour le reste de la façade ;

Considérant que les évacuations de gaz brûlés ne sont pas autorisées en façade avant et ne peuvent être visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la typologie du bâtiment rend difficile une mixité de logement et est propice à la réalisation de logements une chambre ;

#### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- ne pas fermer les terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et intégrer les sanitaires dans les logements,
- revoir l'aménagement intérieur des logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, en inversant les chambres et les pièces de séjour,
- verduriser la toiture plate
- améliorer la devanture commerciale
- supprimer l'évacuation de gaz brûlé en façade avant,