

Place Saint-Job 36-37 : note explicative des adaptations apportées au projet 11 juillet 2024

Objet de la note

La présente note accompagne la demande de permis d'urbanisme portant sur les objets suivants :

- Au numéro 37 : la régularisation de la démolition d'une toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate la remplaçant sur une annexe au commerce ;
- Au numéro 36 : le changement d'utilisation d'un commerce (boulangerie) en restaurant avec l'installation d'une évacuation en toiture conforme au RRU et le réaménagement du logement 3 chambres aux étages et annexes par (i) la création d'un accès indépendant en façade et (ii) l'aménagement de deux logements, pourvus d'une et deux chambres, avec des terrasses.

1 Rappel de la situation existante de droit

1.1 Historique factuel : annexes régulières

Les numéros 36 et 37 sont pourvus d'annexes régulières, car antérieures à 1962. La comparaison de photos de 1953 et d'aujourd'hui nous apportent des enseignements (voir infra).



L'immeuble se présente actuellement comme suit, selon la photographie la plus récente :



- Ancienne toiture en pente démolie et remplacée par une toiture plate (37). La construction fut déjà présente ante 1962 (implantation) (A)
- Annexe présente ante 1962 (36) (B)
- Couverture de la cour (37) (C)

Entre 1996 et 2012, la situation se présentait comme suit :



L'on peut constater (A) que la toiture en pente est toujours existante, (B) que l'annexe est toujours présente.

Cela signifie que (A) la démolition de la toiture en pente et son remplacement par une toiture plate est postérieure à 2012, (B) que l'annexe est régulière car antérieure à 1962 (*infra*).

Sur la base de ces observations, il convient de distinguer les actes réguliers de ceux qui nécessitaient un permis d'urbanisme à l'époque où les travaux ont été réalisés.

1.2 Principes juridiques applicables

1.2.1 Régularité d'une construction antérieure à 1962

Le Conseil d'Etat indique que c'est à partir de 1962 qu'il faut vérifier si un permis a été délivré pour vérifier la régularité d'une construction.

Un permis de régularisation n'est donc pas nécessaire si un permis n'était pas obligatoire :

« *Considérant qu'il n'y a matière à régulariser qu'une construction qui est irrégulière ; que **la régularité d'une construction s'apprécie au jour où elle est érigée** ;*

*Considérant qu'en l'espèce, la date de construction de la rampe d'accès au 1er étage du bâtiment sis au n°57 du quai de Mariemont n'est pas connue avec précision; que la requérante expose qu'elle aurait été construite par une des entreprises exportatrices de papier qui ont occupé le bâtiment de 1953 à 1959, **c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962**; que le plus ancien document versé au dossier est un plan datant du 1er juillet 1983 et déposé à l'appui de la demande qui a abouti, le 16 février 1984, à la délivrance à la s.a. Auto Safi, par la députation permanente, de l'autorisation d'exploiter un garage pour 50 automobiles au premier étage et un garage pour 40 automobiles au rez-de-chaussée de l'immeuble sis quai de Mariemont, n°57; que ce plan figure une *montée+ correspondant à la rampe que l'arrêté attaqué refuse de régulariser; que rien n'indique qu'elle aurait alors été de construction récente; qu'il s'en déduit que la rampe était antérieure, et sans doute de beaucoup, à 1983;*

*Considérant que la question de la date de construction de la rampe litigieuse n'a pas été débattue devant l'autorité administrative, mais il se déduit implicitement mais nécessairement du seul fait qu'elle a statué sur une demande de permis de **régularisation qu'elle a estimé que la construction de la rampe aurait dû faire l'objet d'un permis préalable à sa construction; que ceci ne serait exact que si la construction avait eu lieu après 1962**; que le dossier n'établit pas qu'il en va ainsi; que l'affirmation, étayée d'une explication plausible, selon laquelle la rampe aurait été construite entre 1953 et 1959, n'est pas controuvée; **que, s'agissant d'une construction dont il y a lieu de considérer qu'elle a été érigée à une époque où aucun permis n'était requis pour ce faire**, la partie adverse ne pouvait ni refuser ni accorder le permis mais seulement constater que la demande était sans objet; que le moyen est fondé en cette branche ;»¹.*

En l'espèce, nous pensons que si la construction (et donc l'implantation) des annexes a été réalisée avant la date pivot de 1962 (*infra*), celles-ci doivent être considérées comme régulières, par application de la jurisprudence précitée.

1.2.2 Applicabilité du PPAS n°56 aux immeubles existants

Le PPAS contient une clause de sauvegarde en ce qui concerne la transformation des immeubles existants (extrait) :

« *Les bâtiments existants, **dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de***

¹ C.E., 7 décembre 2010, sa Auto Sam, n° 209.576.

travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté. (...) ».

Cela signifie que les prescriptions spécifiques du PPAS en matière d'implantation, de profondeur de constructions, ... ne trouvent pas à s'appliquer aux immeubles existants dont la construction peut être considérée comme régulière (car le PPAS ne peut remettre en cause des droits acquis), dans la mesure où leur volume n'est pas augmenté.

1.3 Application au cas d'espèce

1.3.1 Démolition de l'ancienne toiture et remplacement par une toiture plate au numéro 37 (A)

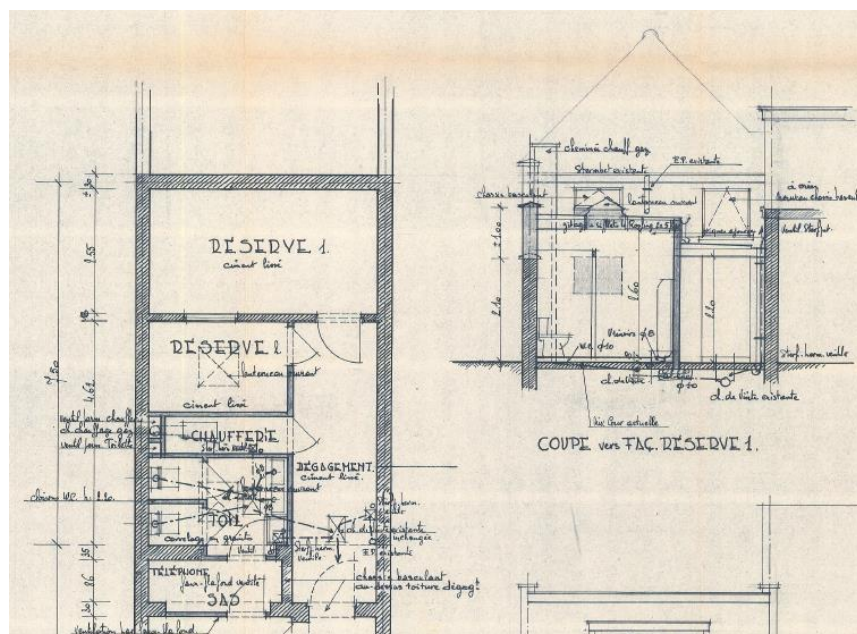
Dès lors qu'il apparaît que la toiture en pente a été démolie et remplacée par une toiture plate après 2012, qu'il s'agit, en principe, d'actes et travaux structurels soumis à permis d'urbanisme (article 98 du CoBAT).

A cet égard, les photographies de Bruciel laissent apparaître la présence de cette annexe dès 1953 :



Partant, il faut considérer que sa construction (et donc son implantation sur la parcelle) est régulière (car antérieure à 1962) et ne peut être remise en cause par le PPAS.

Les plans du permis de 1972 font également apparaître cette annexe ainsi que le profilé de la toiture :



Toutefois, dès lors que les travaux en toiture ont pour objet la régularisation de la démolition de la toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate, ces deux objets doivent être visés par la demande.

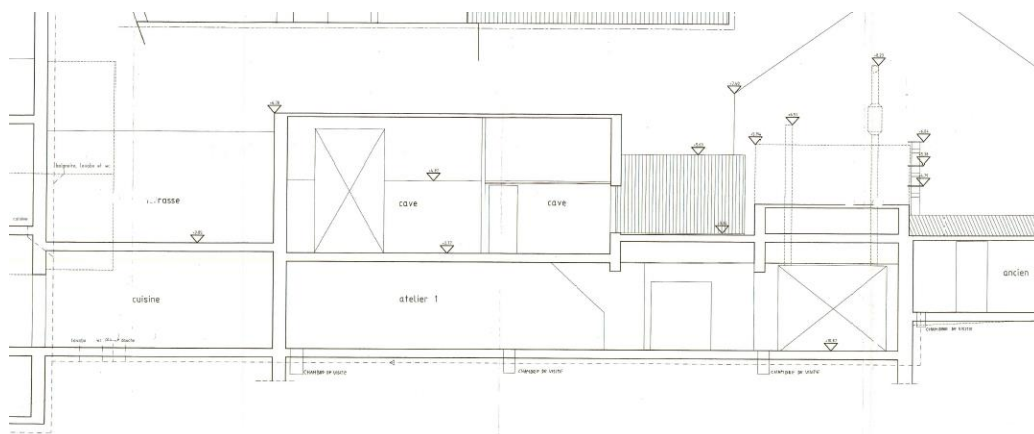
Les travaux sont visés par la clause de sauvegarde du PPAS.

En ce qui concerne l'affectation, la situation reste inchangée : l'annexe au commerce, affectée au commerce, le reste.

1.3.2 Annexe arrière au numéro 36 (B)

Cette annexe est antérieure à 1962 et doit, par conséquent, être considérée comme étant régulière.

Elle apparaît d'ailleurs dans les plans de situation de droit du permis délivré en 2005.



Les travaux d'aménagement concernent son réaménagement sans modification majeure.

En ce qui concerne l'affectation, l'annexe est liée au **commerce du rez-de-chaussée** (en situation de droit atelier accessoire au commerce de boulangerie).

La situation projetée ne modifie pas l'affectation.

1.3.3 Aménagement des différents niveaux du n°36 :

- (i) Rez de chaussée : demande d'affectation HORECA à place de l'ancienne boulangerie. Une hotte sera installée en façade arrière du bâtiment principal avec un moteur intérieur au plafond du restaurant. Aménagement d'une nouvelle entrée indépendante à rue pour les logements à l'étage.
- (ii) 1^e étage : un appartement une chambre avec terrasse. Le séjour / salle à manger / cuisine serait aménagé à l'avant (donnant sur la place Saint Job) tandis qu'une chambre serait aménagée au calme à l'arrière donnant sur une terrasse aménagée sur la toiture du restaurant.

Une dérogation au RRU est demandée pour la surface de la chambre qui fait 13m² et pas 14m² (dérogation minimale), mais la configuration de la pièce permet de mettre aisément un lit double et une penderie.

Cela permettra également à la chambre de bénéficier d'une salle de bain plus spacieuse.

Cette chambre bénéficiera par ailleurs d'une terrasse privative.

La partie séjour qui est haute de plafonds (3m) sera d'autant plus agréable qu'elle sera très lumineuse. Pour la volumétrie : l'annexe existante en façade arrière (salle de bain à l'entresol 1^e/2^e étage) serait démolie pour faire place à l'extension du logement (chambre).

Cette extension nécessite une légère rehausse du mur mitoyen avec le n°35.

Au droit du mur mitoyen avec le n°37, un claustra en bois continu d'une hauteur de 1m90 serait placé contre le mur ; il serait combiné avec des bacs à plantes et permettrait de fermer de manière esthétique l'ouverture entre le 36 et le 37 à l'arrière de cette cour, suivant l'exemple ci-dessous :



2^e étage / combles : un appartement duplex 2 chambres. La partie séjour/salle à manger/cuisine serait aménagée au 2^e étage, dans un espace traversant également haut de plafond et lumineux qui disposerait à l'arrière d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du séjour au 1^e étage.

Le volume des chambres existantes dans les combles sera amélioré par l'augmentation de la hauteur de la lucarne existante en façade avant, et par la création d'une nouvelle lucarne en façade arrière.

Une dérogation est demandée au RRU pour la superficie de la chambre principale qui est de 12,60 m² au lieu de 14 m², mais la configuration de cette pièce fait que cette chambre sera agréable et parfaitement fonctionnelle.

1.3.4 Façade avant

Les aménagements suivants sont prévus :

- Rez-de-chaussée : nouvelle vitrine avec un encadrement en pierre bleue, combinant une entrée séparée pour le commerce et les logements. Le bandeau supérieur a été réduit en hauteur par rapport à la situation existante pour laisser apparaître plus la surface de briques sous le seuil des fenêtres du 1^e étage.

En partie centrale de la vitrine, il est demandé de pouvoir mettre des portes en accordéon plutôt que des éléments fixes, car ce sera beaucoup plus agréable en été pour les clients d'avoir un espace ouvert sur la place Saint Job.

Comme ces portes seront beaucoup utilisées, le placement de châssis en aluminium avec des profils plus fins que des châssis bois est sollicité dès lors que ceux-ci garantiront une meilleure tenue dans le temps.

Sur le plan esthétique, un soin particulier a été apporté à l'étude des divisions des châssis du rez de chaussée pour ne pas rompre l'harmonie générale de la façade. En partie basse, une allège pleine est prévue ; elle permettra d'intégrer les boîtes aux lettres du commerce et des 2 logements.

Ce choix de matériau (aluminium à la place de bois) entraîne une demande une dérogation au PPAS n°56, article IV.4.2.1 « Matériaux » (menuiseries en aluminium au lieu du bois).

- Placement de garde-corps aux fenêtres des étages pour être conforme à la législation, les allèges de ces fenêtres étant trop basses selon les normes actuelles.
- Nouvelle lucarne en toiture pour avoir plus de hauteur et de luminosité dans la chambre

1.3.5 Façade arrière

Les aménagements suivants sont prévus

- Placement d'une isolation par l'extérieur.

- Création d'une grande lucarne dans la toiture, en profitant du fait que le mur mitoyen gauche est plus élevé, pour améliorer le volume de la chambre en façade arrière.

2 Amélioration des qualités végétales en intérieur d'îlot

Les aménagements proposés ci-avant (dont le choix d'aménagement des différents niveaux du n°36) permettra d'améliorer les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS.

Les aménagements sont les suivants :

- Au numéro 37 :

- la construction d'une nouvelle annexe derrière le restaurant La Meute se fait en conservant une surface de jardin de 20% dans la zone « atelier ». Cette surface de jardin se prolonge dans la zone « logements ».
- ajout de gravier de type roulé gris clair sur les toitures plates existantes (pour améliorer l'esthétique et limiter la surchauffe) et une toiture verte extensive sur la nouvelle annexe.

- Au numéro 36 :

- L'étage de l'annexe en intérieur d'îlot sera affecté au restaurant (zone de stockage et WC).

Ceci permet de dégager l'espace au rez-de-chaussée afin de profiter au mieux de la perspective vers le jardin.

- L'objectif du demandeur étant de mettre en valeur l'espace de jardin et l'érable japonais planté, l'architecte propose de réaliser un vide sur deux niveaux et d'installer un grand châssis au droit de la façade arrière.

Il y aurait un autre vide au droit de la cage d'escalier et de la passerelle à l'étage, ce qui octroiera davantage de volume et de lumière naturelle au restaurant.

3 Une dérogation mineure au PPAS

Outre l'existence d'une dérogation au PPAS n°56, article IV.4.2.1 concernant le choix des matériaux (supra), le demandeur relève l'existence d'une dérogation au PPAS concernant l'existence d'une toiture plate à l'annexe de l'immeuble 37.

3.1 Clause de sauvegarde du RRU et du PPAS

S'agissant de travaux de réaménagement dans des affectations existantes, d'une part, et des espaces de logement d'autre part, les règles du RRU et du PPAS, doivent être applicables en tenant compte des clauses de sauvegarde respective.

A cet égard, le PPAS précise que les travaux portant sur des volumes existants non conformes aux prescriptions du PPAS adopté dans l'intervalle, ne peuvent conduire à un accroissement du volume.

Dans le projet proposé, Il s'agit d'une part, de supprimer une toiture à versant au numéro 37, et, d'autre part, de démolir une partie d'annexe, à remplacer par une nouvelle annexe pour la chambre du logement au 1^e étage

3.2 Toiture plate du n°37 (dérogation au PPAS)

Pour rappel, l'immeuble est situé en **zone de variation de masse** au PPAS.

Dès lors que le PPAS y impose des toitures à versants, l'aménagement d'une toiture plate à l'annexe de l'immeuble n°37 (*supra*) crée une dérogation aux articles IV.2.2.A.2 et aux dispositions particulières concernant l'îlot 2.6 du PPAS.

Cette dérogation est justifiée par le fait qu'une toiture plate permet, d'une part, de réduire le volume existant dans l'intérieur de l'îlot et, d'autre part, de proposer un aménagement permettant de mieux récolter l'eau de pluie grâce à une surface verdurisée de manière extensive ; les améliorations proposées et la plus-value qu'elles apportent, tant pour la biodiversité que la récolte d'eau de pluie, justifient l'octroi de la dérogation.

Le maître de l'ouvrage : DW Properties

L'architecte : Edena Architectes