

Annexe à la note explicative : Poursuite de la procédure de demande de permis d'urbanisme

Rédigé sur base de l'avis de la commission de concertation du 26/06/2025

Le projet portait sur :

*l'ajout d'une unité de logement supplémentaire ;
la construction d'un nouvel étage à toit plat ;
la démolition des extensions en façade latérale arrière ;
la modification des baies en façade avant (rue Remi Fraeyman) ; le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;
le réaménagement des espaces intérieurs*

Le projet porte aujourd'hui sur :

*l'ajout d'une unité de logement supplémentaire ;
la mise en conformité du dernier étage avec une toiture mansardée ;
l'adaptation des extensions de la façade latérale arrière en terrasse ;
la modification des baies en façade avant (rue Remi Fraeyman) ; le remplacement des châssis et de la porte d'entrée
le réaménagement des espaces intérieurs*

Que la demande dérogeais à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) : Titre I, article 6 : la toiture (hauteur) *Améliorations proposées sans dérogations*

Que cette dérogation n'était pas acceptable :

le projet prévoyait la démolition de la toiture existante à quatre versants afin de créer un étage complet, surmonté d'une toiture plate à l'angle des deux rues, tandis qu'une toiture à versant est maintenue du côté de la limite mitoyenne droite;

Le projet prévoit la mise en conformité du dernier étage, en réalisant une toiture à versants mansardée, marquant la continuité avec les mitoyens existants, tout en restant à la hauteur du faîte existant.

*La toiture plate projetée dépassait la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°4) ;
malgré un retrait d'environ 4,30 m par rapport à la limite mitoyenne de droite, la hauteur de la construction reste importante et génère un déséquilibre de gabarits dans le tissu bâti existant ;*

La toiture projetée suit désormais le profil mitoyen existant en façade tout en conservant un niveau de faîte identique à l'existant, permettant de retrouver un équilibre des gabarits présent dans la rue.

*La plupart des bâtiments du front bâti de ce tronçon de la rue est caractérisée par des constructions de gabarit de type R+2, surmontées de toitures à versants
les deux bâtiments d'angle situés de part et d'autre de l'entrée de la rue, présentent actuellement un gabarit similaire et une typologie de toiture à versants, assurant une homogénéité et une continuité architecturale marquant le début de l'îlot ;*

Le gabarit projeté est fidèle au front bâti et propose une construction de type R+2 surmontée d'une toiture à versant. Le langage architectural utilisé est similaire au bâtiment existant situé à l'angle de la rue Remi Fraeyman avec sa typologie de toiture à versant mansardée. Le projet assure désormais la continuité architecturale souhaitée pour cet îlot.

La rehausse d'un étage supplémentaire surmonté d'une toiture plate, rompt cet équilibre visuel et volumétrique et génère une discontinuité dans le front bâti existant;

La mise en conformité du dernier étage existant surmonté d'une toiture à versant mansardées permet de répondre au besoin du RRU sans marquer de discontinuité dans le front bâti existant.

Le projet supprime la corniche existante;

Celle-ci constitue un élément architectural caractéristique de la façade, encadrant le volume d'angle ainsi que les deux bow-windows, et contribuant à un ensemble harmonieux; la corniche doit dès lors être conservée ;

Le projet conserve la présence de la corniche, élément important de composition de la façade, un respect et une mise en valeur de cet élément nous semble primordial en réalisant un alignement parfait avec son voisin existant.

le projet ne s'intègre pas de manière harmonieuse dans l'environnement bâti existant;

ces modifications sont visibles depuis l'espace public dans une zone Z.I.C.H.E.E., visant à préserver la qualité architecturale et paysagère du bâti, la rehausse pourrait être envisageable dans le cadre d'un projet plus respectueux de l'existant, en s'alignant sur le profil mitoyen de droite, en conservant la corniche existante, et en proposant une toiture à versants ;

Le projet se construit dans le respect le plus total de l'existant, et propose de répondre à l'ensemble des éléments suggérés en s'alignant sur le profil mitoyen, en mettant en valeur la présence de la corniche et en proposant une toiture à versant.

Il s'agit d'un immeuble de style Art Nouveau comprenant deux logements et un rez-de-chaussée commercial attenant à l'un des logements ; Que le bien est situé à l'angle de la rue Kelle et de la rue Remi Fraeyman ; Que le bâtiment a été construit en 1926

Qu'en situation de droit, l'habitation se compose d'un commerce attenant à un logement en duplex 2 chambres ainsi que d'un logement 1 chambre au premier étage ;

Que les espaces sont disposés comme suit :

- au sous-sol : une buanderie, deux locaux de provisions, deux locaux de charbon ;
- au rez-de-chaussée : un commerce, un dépôt, une salle à manger, une cuisine et une cour;
- au premier étage : une salle à manger, une cuisine, deux salles de bain et trois chambres ;
- aux combles : un grenier;

Qu'en situation existante, le bien a subi plusieurs modifications :

- la couverture de la cour arrière pour la création d'un garage avec une terrasse accessible en toiture
- la modification et la fermeture des balcons arrière ;
- la transformation de la façade arrière ;
- l'aménagement des combles en 2 chambres et deux pièces aménagées ;
- l'ajout d'une lucarne en façade avant ;

Que le projet proposais une nouvelle division intérieure, comprenant :

- un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), au rez-de-chaussée, à l'angle ;
- un logement en duplex 2 chambres situé au rez-de-chaussée et en mitoyenneté droite (n°4)
- un logement 1 chambre au premier étage à l'avant ;
- un logement 2 chambres au deuxième étage;

Que le projet propose une division intérieure, comprenant :

- au sous-sol : une espace cave pour chaque appartement, un local poubelles, un local poussettes, locaux techniques et chaufferie commune ;

- au rez-de-chaussée : un local vélos, un logement 1 chambre et un espace jardin ;
- au premier étage : un logement 3 chambres ;
- aux combles : un logement 2 chambres ;

Que le projet augmente la densité du bâtiment en ajoutant une unité de logement supplémentaire ;

Comme mentionné ci-dessus, la situation existante a subi des modifications, avec l'aménagement de chambres dans les combles. La densité actuelle réelle est de 5 chambres, le projet n'augmente pas cette densité et permet une mise en conformité de la situation conformément au RRU.

Que cela implique une augmentation du volume bâti de 152,8 m³ ;

Cette mise en conformité permet une augmentation du volume habité sans pour autant augmenter de manière importante le volume extérieur de l'immeuble.

que le programme est trop ambitieux pour trois logements et un cabinet médical ;

que les logements proposés ne sont pas qualitatifs ;

Que la division d'un bâtiment en plusieurs logements doit s'organiser en prévoyant des locaux communs tels qu'un local poubelles, un local vélos, un local poussettes et un local de rangement pour le matériel de nettoyage ;

Le projet prévoit désormais ; une espace rangement pour chaque appartement, un local poubelles, un local poussettes, locaux techniques et chaufferie commune ainsi qu'un local vélo au rez-de-chaussée. Les logements répondent à toutes les normes d'habitabilité du RRU.

Que le projet ne propose aucune solution en matière de parking voiture ;

que le garage existant sera supprimé ;

L'espace existant se voulant espace de garage est actuellement impraticable, en plus de ne pas pouvoir accueillir de voiture il empêche également la création d'une place de parking à rue. Le projet propose de supprimer cet espace inutilisable comme garage, pour permettre la création d'une place de parking à rue.

que cela engendrera une pression supplémentaire en termes de stationnement en voirie ;

que le bien est situé en accessibilité linéaire de type C ;

qu'il s'agit donc d'une zone moyennement desservie en transports en commun ;

Cette solution permet à la fois de dédensifier la zone bâtie sur la parcelle en retrouvant une zone de jardin d'environ 20m², tout en offrant une zone de parking supplémentaire à rue.

que le projet ne propose pas des espaces communs hormis un local vélos de 6,2m² ;

que cet espace est peu ambitieux pour trois logements ;

qu'un emplacement vélo par chambre doit être prévu ;

Le projet propose un minimum de 9 emplacements vélo dans un local couvert, ainsi qu'une zone potentielle supplémentaire extérieure.

que la gestion des déchets ménagers dans chacun des logements nécessite un espace approprié permettant le tri ;

que le projet ne le prévoit pas et que les espaces extérieurs ne sont pas appropriés pour les accueillir ;

Au sous-sol, un local poubelles est installé.

qu'il y a lieu, dès lors, de limiter la division du bâtiment à deux logements et d'aménager des espaces communs conformes ;

Le projet permet l'aménagement d'espaces communs conformes pour 3 logements.

que les espaces extérieurs proposés ne sont pas qualitatifs et ne sont pas directement reliés aux pièces de vie ;

que la terrasse du premier étage se situe à une distance d'environ 0,40 à 0,85 m de la limite mitoyenne ;

que celle-ci n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne les vues droites ; que la configuration des espaces extérieurs prévus pourrait engendrer des problèmes en cas de construction future sur la parcelle voisine ;

Au rez-de-chaussée un espace jardin de 20 m² est libéré. Au premier étage le projet propose de valoriser les extensions existantes, rénovées en terrasses ou balcons accessibles pour chaque logement. Au deuxième étage une terrasse englobée dans le gabarit existant permet un recul par rapport au voisin et crée une zone d'intimité agrandie.

qu'une nouvelle citerne est prévue ;

qu'il serait pertinent de la situer sous un espace bâti plutôt que dans la nouvelle petite zone de jardin ;

qu'il convient de préciser son dimensionnement (<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/gestion-des-eaux-de-pluie#le-calculateur-reutilisation>), le réemploi des eaux récoltées et le mode de gestion du trop-plein ;

qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de prévoir une citerne infiltrante ;

OUI

qu'il y a lieu de solliciter une guidance du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

que le demandeur indique prévoir une amélioration du CBS+ sans le joindre au dossier;

que cet outil est utile en zone de liaison du maillage vert bruxellois en ce qu'il permet au bâti de participer à l'amélioration de la biodiversité (intégration de nichoirs, végétalisation...);

OUI

que ces travaux portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

que le projet est contraire au bon aménagement des lieux

Considérant que l'avis S.I.A.M.U. n'a pas encore été réceptionné, qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles émises dans cet avis;

Vu les 3 réclamations :

- *la possibilité de construire une nouvelle habitation sur la parcelle située rue Remi Fraeyman n°6, à la place du garage existant*
- *la suppression du garage et l'ajout d'un logement supplémentaire pourrait engendrer une pression sur les places de stationnement disponibles dans le quartier;*
- *l'ajout d'un logement renforce la densité de population dans une rue déjà étroite ;*
- *le gabarit du projet et la transformation de la toiture en une toiture plate ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement ;*
- *le gabarit du projet aura un impact sur la luminosité naturelle de la parcelle voisine*