



RB 3201/08/5 - 10/1836

DECISION

CONCERNE : Recours introduit par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING, contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek de refuser le permis d'urbanisme tendant à étendre l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage, à remplacer la toiture en pente de l'annexe arrière du rez-de-chaussée par une toiture plate en vue d'aménager une terrasse et à recouvrir d'un bardage en ardoise le mur mitoyen de droite, rue De Mot 22

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé CoBAT;

Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 24 avril 2008 par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING tendant à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage, rue De Mot 22;
- l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24 avril 2008;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 5 au 19 juin 2008, attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- l'avis de la commission de concertation du 2 juillet 2008 rédigé comme suit :

"Considérant :

1. *que la demande est située au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;*
2. *que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;*
3. *que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;*
4. *le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);*
5. *que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;*
6. *que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;*
7. *que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;*

8. que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;
9. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;
10. que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);
12. que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;
13. que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;
14. que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;
15. que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations;
17. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE";

l'avis du fonctionnaire délégué libellé comme suit :

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation en séance du 2 juillet 2008;

Considérant que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);

Considérant que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;

Considérant que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;

Considérant que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;

Considérant que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;

Considérant que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);

Considérant que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;

Considérant que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;

Considérant que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;

Considérant que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE";

— la décision de refus prise le 4 septembre 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek, notifiée le 29 septembre 2008 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

"Considérant que la demande est située au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant l'avis de la commission de concertation en séance du 2 juillet 2008;

Considérant que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;

Considérant que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);

Considérant que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;

Considérant que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;

Considérant que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;

Considérant que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;

Considérant que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);

Considérant que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;

Considérant que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;

Considérant que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;

Considérant que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale";

○ le recours introduit le 10 octobre 2008 par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING;

Entendu le rapport de Monsieur Marc VANTHOURNOUT en séance du 1^{er} décembre 2009;

Entendu, lors de cette même séance, Madame Yannike BERGLING, requérante, assistée de son architecte, Monsieur Emmanuel TONGLET;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à étendre l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage, à remplacer la toiture en pente de l'annexe arrière du rez-de-chaussée par une toiture plate en vue d'y aménager une terrasse pour le logement existant du 1^{er} étage, ainsi qu'à recouvrir d'un bardage en ardoise le mur mitoyen de droite;

Considérant que l'extension de volume permettant l'ajout d'un logement supplémentaire est acceptable dans la mesure où, d'une part, celle-ci s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble et, d'autre part, la partie adjacente de l'immeuble voisin de droite est anormalement basse du fait qu'elle ne se compose que d'un rez-de-chaussée abritant des emplacements de garage;

Considérant, toutefois, que le nouveau logement présente quelques défauts d'habitabilité;

Qu'en effet, celui-ci contrevient à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le local de séjour dispose d'une superficie nette éclairante légèrement inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie de plancher; que, de plus, l'étroitesse et l'implantation centrale de la douche rend la salle de douche, avec w.c. intégré, peu fonctionnelle;

Qu'en revanche, les travaux intérieurs sollicités, qui consistent à déplacer la cuisine dans le local affecté en dressing, ainsi que le percement et la fermeture de baies intérieures qui les accompagnent sont acceptables;

Considérant que la création d'une terrasse sur l'annexe arrière du rez-de-chaussée implique le rehaussement du mur mitoyen de gauche variant de 1,76 m à 2,28 m sur une profondeur de 3,47 m; qu'un tel rehaussement entraîne une gêne excessive pour les occupants de l'immeuble sis au 16 rue De Mot, dont la propriété n'est séparée de cette mitoyenneté que par un accès carrossable de +/- 3 m de large menant à des boxes de garages situés en intérieur d'îlot; qu'elle ne peut donc être acceptée;

Considérant que le refus pour l'aménagement de la terrasse emporte le refus de réaliser une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse; qu'il y a donc lieu de refuser la démolition de l'allège de la fenêtre existante du local destiné à la cuisine du nouveau logement;

Considérant, enfin, que le placement d'un bardage en ardoise sur le mur mitoyen de droite en briques apparentes, ne s'intègre, de par le choix du matériau, ni à l'immeuble ni au front bâti existant, ce qui contrevient à l'article 21 des prescriptions générales du PRAS relatives aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement en ce que la modification de l'aspect de cette façade visible depuis l'espace public ne sauvegarde ni ne valorise les qualités esthétiques du périmètre et ne promeut pas son embellissement;

Considérant que par sa lettre du 14 janvier 2010, le Collège d'urbanisme s'est adressé à la requérante en ces termes :

"Nous portons à votre connaissance qu'à la suite de l'audition du 1^{er} décembre 2009, le Collège d'urbanisme, après en avoir délibéré, a décidé que les travaux sollicités visant à aménager une terrasse pour le logement existant du 1^{er} étage, le long de la mitoyenneté gauche, et à recouvrir d'un bardage en ardoises le mur pignon droit ne pouvaient être acceptés mais que, par contre, ceux visant à étendre l'immeuble au 1^{er} étage en vue d'y aménager un 4^{ème} logement pouvaient l'être moyennant le respect des conditions suivantes :

- *agrandir la salle de bain afin de la rendre fonctionnelle (nécessité actuelle d'enjamber la douche pour accéder au w.c.) et, ce, tout en s'assurant du maintien d'une superficie minimum de 22 m² pour le local principal du studio;*
- *garantir à ce local, une superficie d'éclairage naturel qui atteint, au minimum, 1/5^{ème} de sa superficie de plancher (si nécessaire, agrandir les fenêtres arrières).*

En cas d'accord de votre part, nous vous saurions gré de nous faire parvenir, pour le 15 février 2010 au plus tard, des plans modifiés, en 4 exemplaires dûment signés par vous et votre architecte, qui, d'une part, répondent aux conditions formulées ci-dessus en ce qui concerne l'aménagement du 4^{ème} logement, et qui, d'autre part, prévoient le maintien de l'annexe arrière du rez-de-chaussée telle qu'accordée par le permis du 20 août 2007 ainsi que le traitement du mur pignon droit en laissant apparentes les briques (exemple : isolation thermique intérieure + enduit hydrofuge transparent extérieur).

A cet égard, le plan joint à votre courrier du 29 avril 2009, et qui faisait apparaître la construction d'une loggia en façade arrière, n'est pas retenu par le Collège.

Nous attirons votre attention sur le fait que, passé ce délai du 15 février, le Collège d'urbanisme n'aura d'autre alternative que de refuser le permis d'urbanisme pour l'entièreté de la demande."

Considérant que les plans modifiés, datés du 23 janvier 2010, répondent aux conditions formulées par le Collège d'urbanisme;

Le Collège composé de Monsieur Luc HENNART, Président
Madame Vinciane BOON,
Monsieur Pierre SENNECHALES,
Monsieur Marc VANTHOURNOUT,

assisté de

Monsieur Alex GHUYS, secrétaire permanent
Monsieur Benjamin FASTRE, architecte

décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable et partiellement fondé.

Article 2 : Le permis d'urbanisme est délivré pour l'extension de l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage conformément aux plans modifiés 102 et 103 indices A du 23 janvier 2010 ci-joints, à la condition de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence du 24 avril 2008.

Article 3 : La présente décision ne dispense pas du respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la mise en œuvre du permis d'urbanisme.

Article 4 : Le permis d'urbanisme n'est exécutoire qu'en l'absence de recours soit du collège des bourgmestre et échevins, soit du fonctionnaire délégué dans les 30 jours de la présente notification.

Article 5 : Notification de la présente décision est faite à la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING, au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek et au fonctionnaire délégué.

Article 6 : Un recours peut être introduit par envoi recommandé dans les trente jours de la réception de la présente décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante :

*Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Emir KIR, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme
Botanic Building - boulevard Saint-Lazare 10
1210 BRUXELLES*

Fait le 18 février 2010

Pour la notification,
Le Secrétaire permanent,

Alex GHUYS.

Pour le Collège d'urbanisme,
Le Président,

Luc HENNART.