

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38672

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

9. Dossier PU-38672 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Adrien MEERT

LIEU

BOULEVARD LÉOPOLD II 167

OBJET

rénover un immeuble de rapport (maintien des 4 logements), incluant le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex ainsi que régulariser la modification de la façade avant zone d'habitation, espace structurant, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »

ZONE AU PRAS

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Adrien MEERT pour rénover un immeuble de rapport (maintien des 4 logements), incluant le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex ainsi que régulariser la modification de la façade avant, **Boulevard Léopold II 167** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume, la terrasse et la classe 2 (façade + structure) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre II, art.3 – superficie minimale,
 - o Titre II, art. 10 – éclairage naturel ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 21/12/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10444, délivré en date du 04/06/1912, pour l'exhaussement d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19597, délivré en date du 23/08/1935, pour l'exhaussement d'une annexe et la construction de terrasses avec WC ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur rénover un immeuble de rapport (maintien des 4 logements), incluant le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex ainsi que régulariser la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie exploitable de +/- 400m² et qu'il est légalement affecté, selon des renseignements urbanistiques établis en 2018, à quatre logements ;

Considérant qu'aucun plan ne reprend exactement l'aménagement de ces quatre unités ;

Considérant que deux dossiers d'archive permettent par contre de confirmer la volumétrie actuelle comme légalement autorisée ; que celle-ci ne répond par contre pas, au niveau des annexes arrière, aux attentes du PPAS établis en 1992 ; que le fond de parcelle, surtout, est prévu pour redevenir une zone verte de jardin mais que celui-ci ne fait pas partie de la même parcelle cadastrale et qu'il n'est pas, non plus, concerné par la demande ;

Considérant que les quatre logements sont donc envisagés dans le volume bâti existant ; que le programme prévoit l'aménagement d'un logement 1-chambre au rez-de-chaussée, de deux logements 2-chambres sur les étages +1/+2 et d'un duplex 3-chambres pour le 3^e étage et combles ; que l'inclusion d'une grande unité (3-chambres minimum) répond aux attentes de la commune et que la valorisation des combles pour l'agrandissement d'un logement existant est tout à fait acceptable ;

Considérant que, pour la création du duplex, la cage d'escalier principale est privatisée sur les deux derniers étages ; que, si l'intention apparaît positive, la commission de concertation regrette un cloisonnement peu favorable de l'escalier, au droit du 3^e étage, pour l'installation d'un exutoire de fumée ; que l'architecte le défend comme une exigence du SIAMU mais que ceux-ci ne sont toutefois pas toujours exigés ; qu'il engendre une perte de surface regrettable pour le duplex et une déstructuration du bien ; qu'il y a dès lors lieu d'envisager, en accord avec le SIAMU, une possible autre solution de désenfumage ;

Considérant ensuite que, de manière globale, les aménagements proposés ne respectent pas de manière optimale la structure originelle du bâtiment ; que cette partie de la proposition est contraire

à la classe 2 du PPAS qui l'impose pour une profondeur de 10m, depuis la façade avant, ou les deux premières pièces du bien ; que l'intention tente de préserver les détails patrimoniaux (menuiseries, moulures, revêtements, etc.) mais aussi la lecture historique des bâtiments qui le méritent ;

Considérant que le rez-de-chaussée, dont le séjour ne respecte pas l'art.3 du Titre II du RRU, gagnerait à être maintenu plus ouvert pour une configuration de studio ;

Considérant que le 1^e étage gagnerait également à être moins cloisonné ; que, d'après le plan fourni, la lecture des deux pièces principales n'est plus lisible ; que le demandeur fournit quelques photos intérieures qui mettent encore en avant quelques détails patrimoniaux et qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition d'aménagement moins impactante ;

Considérant que, pour ce même appartement du 1^e étage, le maintien d'un WC extérieur pose question ; qu'un rangement ou l'agrandissement du balcon paraissent plus appropriés ;

Considérant que, au niveau du 2^e étage, c'est principalement le cloisonnement de la pièce avant qui apparaît regrettable en terme de patrimoine et de lecture des volumes ; que l'aménagement d'une salle de douche, telle que proposée, dans l'annexe arrière n'est pas non plus idéale et que la commission de concertation s'accorde sur l'idée de limiter la configuration du logement, pour la surface disponible, à 1-chambre ; qu'il y a de nouveau lieu de revoir la proposition en minimisant le cloisonnement ;

Considérant que le projet envisage également l'aménagement d'une terrasse, sur la toiture plate-forme de l'annexe, pour cette unité du 2^e étage ; que, si cette partie de la proposition apparaît positive, elle déroge par contre au PPAS qui ne prévoit pas d'espace privatif extérieur à cet étage ; que le contexte dispose toutefois de deux hauts murs qui empêchent les vues directes vers le voisin ; que la création de terrasse est toujours jugée positive pour les logements et que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque particulière ; que la proposition apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que les plans reprennent cependant la présence d'une verrière, au droit de ladite terrasse, donnant sur le logement du 1^e étage, que celle-ci permet un apport de lumière supplémentaire mais qu'elle n'est pas compatible, en termes de vue et de privacité, avec la terrasse envisagée ; qu'il y a dès lors lieu de faire un choix entre la verrière ou la terrasse ;

Considérant que l'aménagement du duplex respecte enfin mieux la structure existante du bien ; que la chambre 1 gagnerait quand même à pouvoir profiter, en accord avec le SIAMU, entièrement de sa surface ; que la proposition d'ensemble apparaît moins impactante que pour les autres logements ;

Considérant que les deux chambres de toiture ne respectent toutefois pas, en termes d'éclairage naturel, l'art.10 du Titre du II ; qu'il y a lieu d'ajouter une fenêtre de toit en conformité des superficies éclairantes nécessaires ;

Considérant que le projet prévoit ensuite l'aménagement de quatre caves privatives et de locaux communs au sous-sol ; que le local vélos, accessible via un escalier, ne peut toutefois être considéré comme vraiment fonctionnel ; que le projet ne concerne pas l'augmentation du nombre de logements légaux et que les exigences en termes de locaux communs sont dès lors, d'après le Titre II du RRU, moins strictes ; que le local a quand même l'avantage d'être proposé et d'être directement accessible depuis l'extérieur ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que l'espace extérieur privatif du rez-de-chaussée est repris comme une cour ; que les plans en prévoit un aménagement végétal léger mais que le PPAS y préconise une vraie zone de jardin en pleine terre ; qu'il y a dès lors lieu, au-delà du passage vers le bâtiment arrière, de revoir l'aménagement paysager du projet pour une végétalisation et une perméabilisation maximale de la zone ;

Considérant que le projet porte enfin sur une régularisation de la façade avant ; que les châssis d'origine ont été remplacés, sans autorisation, par des menuiseries en PVC ; que, de nouveau, la classe 2 du PPAS n'autorise normalement pas la modification des façades catégorisées et reprises comme patrimoniallement riches ; que le bien se situe en plus sur le boulevard Léopold II, un axe emblématique

pour la commune ; que cette partie de la demande n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de remettre la façade avant dans son pristin état : châssis en bois munis d'un profilé travaillé à l'ancienne, des divisions d'origine avec respect du cintrage supérieur, intégration de grilles de ventilation invisibles ;

Considérant que le châssis central du 1^e étage, donnant sur balcon, mérite également, comme à l'origine, un panneautage bas travaillé et aligné sur la hauteur des seuils adjacents ;

Considérant que l'ensemble des détails architecturaux de la façade sont également à préserver ; que, à la fois la corniche moulurée, le soubassement et les détails en pierre bleue (bandeaux, consoles, balcon, etc.), les encadrements de baies et les ferronneries sont autant d'éléments qui participent au caractère de la maison et qu'il faut entretenir soigneusement pour assurer leur pérennité dans le temps ; qu'il y a dès lors lieu de les dessiner/noter aussi sur le dessin de la façade ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée n'est pas, contrairement à ce qui est repris dans la légende des matériaux, finie d'un « cimentage en bloc » mais bien d'un soubassement en pierres bleues ; que les matériaux lourds sont toujours gardés dans leur état naturel et qu'il y a dès lors lieu de le reprendre tel quel sur le plan et d'en prévoir un nettoyage soigné ;

Considérant que la double porte cochère, qui semble encore d'origine, doit aussi être préservée et correctement entretenue dans le temps ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir la proposition d'exutoire de fumée, en accord avec le SIAMU, pour un impact minimisé sur le cloisonnement et la perte de surface au sol ;
- Revoir la proposition d'aménagement du rez-de-chaussée pour un studio maintenu plus ouvert ;
- Revoir la proposition d'aménagement du 1^e étage pour une diminution importante du cloisonnement et la préservation d'une meilleure lecture de la structure d'origine (principalement sur les deux premières pièces depuis la façade avant) ;
- Supprimer le WC extérieur (1^e étage) pour sa transformation en rangement ou un agrandissement du balcon ;
- Revoir la proposition d'aménagement du 2^e étage pour un logement 1-chambre et une minimisation du cloisonnement ;
- Clarifier le conflit d'aménagement entre la terrasse (2^e étage) et la verrière donnant sur le logement du 1^e étage ;
- Augmenter la superficie éclairante des chambres sous toiture pour une conformité au RRU (Titre II, art.10) ;
- Revoir l'aménagement paysager du jardin arrière pour une vraie végétalisation et une perméabilisation maximale de la zone extérieure ;
- Revoir le dessin de la façade avant pour une remise en pristin état : châssis bois munis d'un profilé travaillé à l'ancienne, divisions d'origine avec respect du cintrage supérieur, intégration de grilles de ventilation invisibles ;

- Prévoir un panneautage bas travaillé pour le châssis central du 1^e étage, aligné sur la hauteur des seuils adjacents ;
- Reprendre et nommer l'ensemble des détails architecturaux de la façade avant : corniche moulurée, soubassement et détails en pierre bleue (bandeaux, consoles, balcon, etc.), encadrements de baies, ferronneries, etc. ;
- Corriger la légende des matériaux pour une finition « pierre bleue naturelle » sur la hauteur du rez-de-chaussée (façade avant) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Privilégier un aménagement intérieur en respect du patrimoine, des détails historiques et de la typologie d'origine ;
- Veiller à préserver et entretenir soigneusement l'ensemble des détails architecturaux significatifs de la façade avant : corniche moulurée, soubassement et détails (bandeaux, consoles, balcon, etc.) en pierre bleue, encadrements de baies et ferronneries ;
- Veiller à entretenir la double porte cochère en bois d'origine pour sa durabilité dans le temps ;
- Prévoir un nettoyage soigné de la façade avant dans son ensemble ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra peut-être, suivant l'avis émis, faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au PPAS (volume existant, terrasse) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

