

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ainsi que le long d'un espace structurant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que la demande vise à restaurer et rénover partiellement une maison unifamiliale classée, diviser en 4 logements, restituer la porte de garage et les fenêtres attenantes en façade avant, restituer les fenêtres du 1er et 2ième étage en façade arrière, reconstruire le versant arrière de la toiture en pente et implanter une lucarne en façade arrière et isoler les murs pignons de l'extérieur ;

Considérant que le bien est classé via l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2005 comme monument ; que ce classement comprend :

- Les façades ;
- La toiture ;
- Le hall d'entrée ;
- La cage d'escalier ;
- Les pièces intérieures donnant sur la façade à rue y compris leurs corps de cheminée ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique mêlant des influences Beaux-Arts et Art nouveau, érigée en 1909 attribué à l'architecte Nicolas Pourbaix ;

Considérant que le bien concerné se trouve également dans les zones de protection du palais Stoclet (279 avenue de Tervueren) ainsi que du jardin du palais Stoclet ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément les interventions suivantes :

- Régularisation de la division du bien en 4 unités de logement ;
- Reconstruction du versant arrière de la toiture en y intégrant une lucarne ;
- Restitution des châssis en façade arrière selon un modèle d'origine ;
- Isolation des deux murs pignons ;
- Restitution de la façade avant d'origine au niveau du sous-sol ;
- Adaptation des paliers du 1er et 2e étage ;
- Modification des aménagements intérieurs, création de salles d'eau et de halls d'entrée pour les logements ;

Considérant que le bien en situation projetée comprend 4 logements répartis comme suit :

- Sous-sol et rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre en souplex ;
- 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 2e étage : 1 appartement 1 chambre ;
- Combles : 1 appartement 2 chambres ;

Considérant que l'appartement 1 se développe en un souplex composé d'un espace de vie en enfilade, une cuisine, une terrasse à l'avant et une terrasse à l'arrière au rez-de-chaussée, ainsi que d'une chambre, un dressing, une salle de bain et un local de rangement au sous-sol ;

Considérant que cet appartement dispose également de l'accès au jardin ainsi qu'un petit abri de jardin accessible depuis la terrasse ;

Considérant que les appartements 2 et 3 présentent un aménagement similaire et disposent chacun d'une chambre à l'arrière, d'un séjour à l'avant, d'une salle de bain et d'une cuisine en partie centrale ;

Considérant que l'appartement 4 est composé de deux chambres à l'arrière, d'une salle de bain en partie centrale et d'un séjour avec cuisine à l'avant ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Dérogations au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Article 4 du titre I : profondeur de la construction ;
 - Article 6 du titre I : lucarne ;
 - Article 3 du titre II : normes minimales de superficies pour :
 - La cuisine de l'appartement 1 du bel étage ;
 - Le séjour de l'appartement 4 dans les combles ;
 - La chambre principale de l'appartement 4 dans les combles (13,3m²) ;

Considérant que les modifications au rez-de-chaussée en façade arrière – au niveau de l'abri de jardin projeté – génèrent une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU, en ce que l'immeuble est plus profond que ses voisins, que cette situation est héritée de la situation de droit ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation du volume, qu'aucuns travaux structurels ne sont prévus à cet endroit ;

Considérant que ces modifications sont minimales et n'augmentent pas la profondeur par rapport à la situation de droit, qu'elles ne sont pas de nature à impacter les parcelles voisines ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement des combles pour un logement indépendant nécessite l'agrandissement de la lucarne en façade arrière, ce qui représente une intervention d'ampleur et induit une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;

Considérant que cet agrandissement modifie de manière substantielle la toiture ; que la façade arrière et la toiture font partie des éléments classés ;

Considérant, dès lors, que la CRMS a émis un avis défavorable concernant la modification de la lucarne en ce que cette intervention d'ampleur est trop impactante sur le plan du patrimoine ;

Considérant que cette intervention vise à aménager un nouveau logement, que celui-ci ne se conforme pas aux normes d'habitabilité du RRU, que, dès lors, la dérogation pour la lucarne n'est pas acceptable ;

Considérant que le logement proposé est situé entièrement sous les combles, qu'il est exigü et présente notamment des dérogations au RRU en termes de superficies ;

Considérant que la chambre principale de l'appartement du 3^e étage présente une superficie de 13,3m², ce qui déroge à l'article 3 du titre II du RRU qui exige une chambre de minimum 14m² ;

Considérant que cette chambre est située sous les combles et présente une hauteur sous plafond réduite ;

Considérant qu'il s'agit de nouveaux aménagements projetés, qu'il n'est dès lors pas opportun d'accorder de dérogation, même minime, aux normes de superficies ;

Considérant que le séjour de l'appartement du 3^e étage présente une superficie de 21,8m², ce qui déroge à l'article 3 du titre II du RRU en ce que la surface minimale requise pour un séjour contenant la cuisine est de 28m² ;

Considérant que le déficit est important, que cette pièce de vie est située dans les combles et présente également une hauteur sous plafond réduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouvel appartement 2 chambres, que la pièce de vie doit être confortable et conforme ;

Considérant que ces dérogations cumulées nuisent à l'habitabilité de l'appartement, qu'elles ne sont pas acceptables ;

Considérant de ce qui précède qu'il ne paraît pas opportun d'aménager un logement entièrement sous les combles, que le logement proposé n'est pas qualitatif, qu'il est plus souhaitable d'aménager l'étage des combles au bénéfice de l'extension du logement inférieur ;

Considérant que l'appartement du bel étage est également dérogatoire ; que la cuisine présente une superficie de 5,3m², que cela déroge à l'article 3 du titre II du RRU en ce qu'elle devrait disposer d'une superficie de 8m² au minimum ;

Considérant que la cuisine s'inscrit dans un espace existant dans le plan d'origine de la maison, que cet espace n'est pas structurellement modifié par rapport à la situation de droit ;

Considérant que l'appartement dispose de pièces de séjour ayant une superficie cumulée de 54,1m², ce qui est bien au-delà des normes imposées par le RRU, que ces espaces généreux communiquent directement avec la cuisine ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les travaux prévus en façade avant s'inscrivent dans la continuité du permis précédent et prévoient un retour à la situation d'origine, que cela constitue une plus-value pour la façade du point de vue du patrimoine ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 21/08/2023 en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme) ;

Considérant que les points sur lesquels la CRMS est appelée à donner un avis conforme sont la reconstruction du versant arrière de la toiture en y intégrant une lucarne ; l'adaptation des paliers des 1er et 2e étages de la cage d'escalier principale (modification des accès aux logements et cloisonnement EI60) ; la création d'un abri de jardin à l'emplacement actuel du WC en façade arrière ;

Considérant que la CRMS a examiné le point en sa séance du 06/09/2023, et n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause car certaines informations comprises dans la demande de permis unique sont insuffisamment étayées sur le plan patrimonial, en particulier pour ce qui concerne la répartition du nombre de logements et l'impact des installations RF sur les décors des parties classées ;

Considérant que la CRMS a fait application des articles 177, §2, 2° et §3 b) du CoBAT ; que des compléments d'information ont été transmis le 11/10/2023, afin de clarifier le nombre de logements et l'étendue exacte du compartimentage RF ;

Considérant que la CRMS a remis un avis conforme en sa séance du 18/10/2023 ;

Considérant que l'avis est favorable concernant les travaux projetés en façade avant ainsi que pour la création du petit abri de jardin en façade arrière ;

Considérant que l'avis est défavorable sur la division proposée en 4 unités de logements, en ce que celle-ci induit des modifications substantielles sur le plan patrimonial, notamment la cage d'escalier qui est classée ;

Considérant que le projet propose de doubler les portes palières de portes RF ou de sas, que les compléments d'informations fournis par le demandeur n'apportent pas le niveau de détail permettant d'évaluer l'impact sur les éléments de second œuvre classés des salons et des cages d'escaliers ;

Considérant qu'une division revue à la baisse semble néanmoins possible, à condition de fournir une démonstration fine et détaillée que celle-ci peut s'organiser dans le respect des éléments qui ont justifié le classement ;

Considérant que le bien est soumis à un niveau de bruit de 75 à 80db en façade à rue ; qu'il convient d'assurer une bonne isolation acoustique de cette façade notamment au niveau des châssis ;

Considérant que la division du bien en plusieurs logements distincts implique une isolation acoustique entre les logements et le respect des critères de la norme NBN 400-01 ; que le projet ne le prévoit pas ;

Considérant que ces isolations doivent s'organiser en tenant compte des éléments patrimoniaux, qu'il conviendra de fournir une démonstration technique de la possibilité d'améliorer l'isolation acoustique dans le respect des éléments classés ;

Considérant que le projet densifie l'occupation du bâtiment impliquant notamment une augmentation des rejets vers le réseau d'égouttage ; qu'il convient de soulager celui-ci en proposant une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que, a minima, il y a lieu de proposer une déconnexion des DEP arrière du réseau d'égouttage ;

Considérant que les plans de droit indiquent la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales ; qu'il convient d'en vérifier l'existence et la fonctionnalité et, à défaut, d'en restituer une avec réutilisation à des fins domestiques (WC, laverie, entretien) et infiltration du trop-plein sur la parcelle sableuse ;

Considérant que le projet ne propose aucune solution en matière de parking voiture ; qu'il prévoit un local vélo de 12m², ce qui est peu ambitieux étant donnée la division proposée ; qu'il convient de s'en référer aux recommandations du vadémécum vélo de la Région et de prévoir un vélo par chambre ainsi que des bornes de recharge ;

Considérant que la parcelle est située en zone de développement écologique et participe au maillage vert bruxellois ; que la zone de recul n'est plus destinée à l'accès à un garage et qu'il y a lieu d'y rétablir un jardinet de pleine terre plantée ;

Considérant que la division proposée augmente considérablement la densité d'occupation du bien, passant de 1 à 4 unités de logement ; que par ailleurs certains logements présentent des superficies proches du minimum ou en dérogation avec les normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements doit s'organiser en même temps que l'opportunité d'y aménager des locaux communs tels qu'un local poubelle, un local vélo, un local de rangement pour le matériel de nettoyage ;

Considérant que le projet ne propose pas de locaux communs autre qu'un local vélo de 12,4m² ;

Considérant, en conclusion, qu'il convient de revoir la division du bien à la baisse, de manière à pouvoir proposer des logements qualitatifs avec des espaces communs suffisants, ainsi que tenir compte des enjeux patrimoniaux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir le programme à la baisse en termes de nombre de logements ;
- Revoir la répartition des unités de logements en tenant compte du caractère ouvragé des éléments classés et fournir une démonstration technique fine et détaillée en plans, coupes et élévations que la division peut s'organiser dans le respect de ces éléments ;
- Faire bénéficier l'aménagement des combles à l'extension d'un logement inférieur ;
- Ne pas modifier de façon substantielle la toiture en façade arrière ;
- Assurer une bonne isolation acoustique de la façade à rue, notamment au niveau des châssis et au mieux en tenant compte des aspects patrimoniaux ;
- Prévoir une isolation acoustique entre les logements projetés et appliquer les critères de la norme NBN 400-01, dans le respect des éléments patrimoniaux ;
- Proposer un local vélo conforme au vademécum vélo régional ;
- Proposer un dispositif améliorant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Rétablir une citerne de récupération et réutilisation des eaux pluviales avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;
- Préciser les modes de réutilisation des eaux récoltées ;
- Rétablir un jardinet végétalisé en zone de recul ;

La dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 3 du titre II du RRU est accordée concernant la cuisine de l'appartement 1 pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations à l'article 3 du titre II du RRU ne sont pas accordées concernant le séjour et la chambre de l'appartement 4 sous combles pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2023.11.10
15:23:32 +01'00'

Noémie
Henrion
(Signature)

Digitally signed by
Noémie Henrion
(Signature)
Date: 2023.11.10
16:03:05 +01'00'

Coralie
Smets

Signature
numérique de
Coralie Smets
Date : 2023.11.13
14:28:03 +01'00'

