

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38393

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/01/2023

1. Dossier PU-38393 - sk

DEMANDEUR

Madame Chantal Cornil

LIEU

RUE ADOLPHE LAVALLÉE 57

OBJET

la régularisation de l'extension et le réaménagement d'un hôtel de maître en 3 logements avec modifications en façade arrière et le remplacement des châssis en façade à rue

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement – PPAS Léopold II C (34) – inventaire du patrimoine du 03/01/2023 au 17/01/2023 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Madame Chantal Cornil pour la régularisation de l'extension et le réaménagement d'un hôtel de maître en 3 logements avec modifications en façade arrière et le remplacement des châssis en façade à rue, **Rue Adolphe Lavallée 57** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/01/2023 au 17/01/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la profondeur et la classe 2 ;
- Règlement des bâtisses, en ce qui concerne la hauteur sous plafond et la lumière naturelle ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/01/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19566, délivré en date du 02/08/1935, pour la construction d'une annexe avec terrasse et WC ainsi que des transformations intérieures ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 C (34), approuvé en date du 23/01/1992 et qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension et le réaménagement d'un hôtel de maître en 3 logements avec modifications en façade arrière et le remplacement des châssis en façade à rue ;

Considérant que l'immeuble se présente comme une large maison de maître ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau sous toiture et un sous-sol ; que l'ensemble représente une surface habitable de +/- 300m² et que des renseignements urbanistiques, établis en date du 13/04/2022, établissent sa situation légale à 3 unités de logement ;

Considérant que ces derniers les répartissent par niveau rez-de-chaussée/+1/+2 et qu'ils définissent les combles non habitables ; que cela ne correspond toutefois pas à la réalité d'aménagement ; que l'actuel permis tente d'en régulariser la situation existante de fait ; que le demandeur défend cette occupation du bien depuis le début des années '90 ;

Considérant qu'un duplex 3-chambres a, d'abord, été aménagé sur les rez-de-chaussée/+1 ; que le niveau bas du logement a été agrandi, sans autorisation, sur la façade arrière au droit du séjour et de la cuisine ; que cette partie de la demande déroge, en profondeur, aux prescriptions du PPAS (15m) ; que ce dernier a pourtant été validé en 1992 et que, la trace du nouveau volume n'étant pas encore apparente sur le plan de la situation existante, l'extension est supposée apparue après l'approbation du règlement en vigueur ; que la dérogation est par contre jugée mineure et sans impact sur les voisins directs ; que la profondeur globale du rez-de-chaussée maintient une configuration de trois pièces en enfilade et que cette partie de la demande semble dès lors acceptable ;

Considérant que le bâtiment est par contre également répertorié « classe 2 » dans ce même PPAS ; que cela interdit toute modification de la façade principale mais impose aussi un respect de la structure du bien sur minimum 10m de profondeur depuis l'alignement ; que les aménagements créés, par l'installation d'un escalier privatif en colimasson, un WC d'entrée ou le cloisonnement de l'étage, ne respecte regrettamment pas cette exigence ; que le plan actuel présente un agencement intérieur lourdement transformé ;

Considérant que l'architecte fournit toutefois en séance un reportage photographique intérieur qui laisse apparaître des travaux réalisés proprement ; que plusieurs éléments de patrimoine (moultures, menuiseries, cheminées, lambris, etc), et particulièrement la pièce centrale du séjour rez-de-chaussée, ont été préservés ; que la commission de concertation s'accorde pour valider la qualité restante de cette partie de la maison ;

Considérant que cette dernière souligne aussi la reprise du bien sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural, justifiant d'autant plus la préservation dans le temps du patrimoine encore existant ;

Considérant que le plan présente ensuite une autre transformation du rez-de-chaussée au droit de l'entrée, du sas et du premier escalier ; que, si cette partie de la demande s'affiche également comme patrimonielement regrettable, un retour à la situation d'origine n'apparaît plus raisonnable et que la dérogation au PPAS qu'elle engendre est dès lors accordable ;

Considérant que, par rapport au règlement de la bâtisse (1975), l'aménagement proposé déroge aussi partiellement à la hauteur sous-plafond exigée (2m80) pour le rez-de-chaussée et à l'éclairage naturel pour la chambre 1 ; que les deux sont toutefois jugées mineures et sans impact important sur l'habitabilité qualitative du logement ; que l'aménagement proposé est dès lors acceptable ;

Considérant que le second logement, aménagé sur le 2^e étage, propose 2-chambres ; que la petite se limite toutefois à 7,5m² mais que le règlement de la bâtisse n'impose pas de minimum ;

Considérant que la dernière unité se présente, par une transformation des combles en logement, comme un appartement 2-chambres qui respecte les normes actuelles ; qu'une analyse des photos aériennes confirment, pour ce faire, une extension arrière de la toiture avant 1996 et probablement parallèle à l'extension du rez-de-chaussée ; que celle-ci n'est pas jugée impactante pour le voisinage dont elle a tenu compte et que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque particulière ; qu'elle permet un meilleur aménagement des combles et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite qu'une grande partie du sous-sol est réservé pour le logement duplex ; que chacun des deux autres appartements disposent, selon les plans, quand même d'une cave privative et que les compteurs restent accessibles par tous ; que le demandeur renseigne cependant en séance une occupation de fait des caves avant en studio mais que la commission de concertation confirme une impossibilité à régulariser un logement aménagé dans ces conditions ; qu'elle insiste sur le fait que la sous-sol doit pouvoir rester partagé entre les trois unités pour des espaces de rangement ;

Considérant que le bien dispose enfin d'un grand jardin développé sur l'intérieur d'îlot ; que celui-ci fonctionne positivement avec le grand logement ; que le plan d'implantation et les photos fournies y présentent l'aménagement d'une grande terrasse en bois ; que le demandeur la confirme posée sur de la pleine terre ; que la commission de concertation insiste sur l'importance de maintenir cette surface perméable pour une infiltration directe des eaux de pluie ;

Considérant que la parcelle se trouve d'ailleurs en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ; que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que Bruxelles Environnement rappelle l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ; que les plans fournis ne mentionnent pourtant rien à ce sujet et qu'il y a lieu de compléter la demande ;

Considérant que, au vu de la taille du jardin et de son positionnement atypique dans l'îlot, le maintien et le bon entretien des arbres qui s'y trouvent impactent directement l'ensemble du voisinage ; qu'il y a lieu de veiller à la qualité végétale et paysagère du lieu ;

Considérant que chacune des deux petites unités profitent positivement d'une terrasse en façade arrière ;

Considérant que les plans et photos fournies dans le dossier de demande présentent une façade avant rénovée et entretenue ; que, en plus de la ZICHEE, la commission de concertation rappelle une inscription du bien sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que, à la fois, la propreté des pierres bleues, la qualité des menuiseries en bois, la corniche moulurée, l'intégration des volets ou l'entretien des encadrements de baies sont autant d'éléments qui participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a lieu de veiller à leur bon entretien pour leur plus grande pérennité dans le temps ; que, dans cet esprit, il y a lieu de fixer les pierres bleues du balcon (1^e étage) qui présentent un début d'effritement ;

Considérant que la DMS souligne par contre une couleur des menuiseries (porte, châssis, corniche), pour cette même façade avant, qui ne correspond probablement pas à la teinte d'origine ; qu'elle préconise davantage le choix d'une couleur claire à renseigner dans la légende des plans ;

Considérant que la commission de concertation conclut au regret de la perte d'une grande partie du patrimoine intérieur d'origine ; qu'elle souligne un nombre important de faux-plafond, aux étages, qui cachent peut-être encore des traces intéressantes du passé ; que, si elle reconnaît la qualité d'exécution des travaux et la propreté des logements actuels, elle encourage quand même, lors d'une future rénovation, à préserver les éléments encore existants, voire remettre en valeur ce qui pourrait encore être retrouvé ;

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 du 02/01/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Corriger la légende des matériaux, en façade avant, pour une couleur claire des menuiseries (porte, châssis, corniche) ;
- Fournir un plan annexe complémentaire précisant le système de gestion d'eau pluviale ;

Article 2

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

- Veiller à limiter l'usage du sous-sol à des locaux de rangement privatifs pour les trois unités de logements légales ;
- Veiller au maintien d'une surface maximum de pleine terre pour le jardin, et notamment sous la terrasse, pour une infiltration directe des eaux de pluie ;
- Veiller à la qualité végétale et paysagère du jardin, notamment par le maintien et le bon entretien des arbres existants ;
- Veiller au bon entretien de la façade avant et à ces éléments de patrimoine pour leur plus grande pérennité dans le temps ;
- Veiller à la fixation des pierres bleues du balcon (1^e étage) ;
- Veiller à la préservation des éléments intérieurs de patrimoine encore existants, voire remettre en valeur, lors d'une prochaine rénovation, ce qui pourrait être retrouvé sous des faux-plafonds ou autre ;

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 (profondeur + classe 2) et au règlement des bâtisses concernant :

Titre V, art. 16 – hauteur sous-plafond

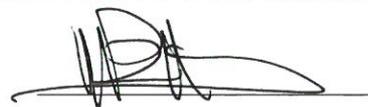
Titre VI, art. 19 – l'éclairage naturel,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

