

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

8. Dossier PU-38427 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Nesa Milosevic

LIEU

RUE DU LIERRE 10

OBJET

la transformation et régularisation d'une maison unifamiliale en R+1+T zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s)

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 M. Nesa Milosevic pour la transformation et régularisation d'une maison unifamiliale en R+1+T, **rue du Lierre 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **28/04/2023** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel);

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-12170 délivré le **14/12/1920** pour la construction de 10 maisons ;

Vu le permis PU-15529 délivré le **23/03/1928** pour l'installation d'une toiture vitrée au-dessus de la cour ;

Vu le permis PU-18192 délivré le **19/08/1932** pour le déplacement d'un WC ;

Vu le courrier datant du **22/09/2022** citant les infractions constatées lors de la visite du bien du **20/09/2022**, à savoir l'augmentation du volume arrière et la démolition de murs porteurs intérieurs sans le recours d'un architecte ;

Vu les renseignements urbanistiques datant du **23/11/2021** et relevant les infractions suivantes : la modification des annexes et les modifications de la façade avant (châssis et portes ne présentant plus les matériaux et divisions d'origine);

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), ainsi qu'en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; qu'il est également repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation légale du bien concerne une maison unifamiliale composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un 1er étage et d'un niveau grenier, avec un cour arrière de 13.5 m²; que le bien dispose d'une superficie totale hors sol de 130m² (combles inclus); que le bien fait partie d'un ensemble de 10 maisons dont le permis a été délivré le 14/12/1920 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et la régularisation des modifications apportées à la maison unifamiliale en R+1+T située rue du Lierre n°10 ; que la régularisation concerne la transformation de l'annexe arrière, le remplacement des châssis de la façade avant, l'imperméabilisation de la cour arrière, le changement d'utilisation des combles et la démolition des planchers en bois du R+1, R+2 et de la cage d'escalier ; que les nouvelles modifications proposées concernent le placement d'une coupole sur le toit de l'annexe arrière, le placement d'une baie vitrée en façade arrière ; la reconstruction du plancher du R+1, R+2 et de la cage d'escalier ;

Considérant que la transformation de l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée consiste à démolir les WC et l'espace remise du rez-de-chaussée et à couvrir la petite cour de 2,6 m² afin de proposer un grand espace cuisine ; que la couverture de la petite cour de 2,6 m² constitue une dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme puisque la profondeur de la construction est supérieure au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que l'aménagement de la nouvelle annexe améliore toutefois l'habitabilité du logement existant car il offre, en remplacement des 2 volumes étriqués arrière, un grand volume vitré sur toute sa longueur qui amène la lumière au sein des espaces de vie communs et créé un lien avec la cour arrière ; que la toiture de l'annexe déroge à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en hauteur celle du voisin le plus haut, au n°12 rue du Lierre ; que ce dépassement est relativement léger (18 cm) et par conséquent n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que le volume de la nouvelle annexe améliore donc l'aménagement des lieux et que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont dès lors acceptables ;

Considérant, en ce qui concerne la perméabilité de la parcelle, que la demande de régularisation concerne également l'imperméabilisation de l'espace extérieur arrière ; que la situation légale présente un jardin en partie arrière ; que le projet actuel propose la régularisation d'une cour dénuée de plantations ; que cette proposition rend le terrain totalement imperméable et ne participe pas, suivant la prescription 0.6 du PRAS, à une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la cour projetée déroge également à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ; que la proposition d'une cour entièrement imperméable n'est dès lors pas considérée comme un aménagement qualitatif et qu'il convient de végétaliser l'espace extérieur arrière sur 75% minimum de sa surface ;

Considérant que la toiture du volume cuisine du rez-de-chaussée n'est pas verdurisée ; que le placement d'une toiture végétale améliore pourtant les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il convient dès lors de végétaliser la toiture du volume du RDC ;

Considérant que la zone de recul est entièrement imperméable, comme le confirme le demandeur en séance ; que cela déroge à l'art.11 du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul ; qu'il convient dès lors d'aménager la zone de recul en jardinet, plantée en pleine terre ; qu'un matériau imperméable est autorisé pour l'accès à la porte d'entrée ;

Considérant, au niveau des aménagements intérieurs, que le projet propose la régularisation de la démolition de certains éléments de gros œuvre, à savoir la démolition des planchers du R+1 et R+2 et de la cage d'escalier et la démolition de murs porteurs au niveau du rez-de-chaussée ; que le projet vise la reconstruction des planchers du R+1 et R+2 et de la cage d'escalier à l'identique ; que l'aménagement proposé pour le rez-de-chaussée est positif puisqu'il offre un grand espace traversant et lumineux ; que le R+1 composé de 2 chambres et d'une salle de bain est fonctionnel et identique à la situation légale ; que les combles sont non habitables en situation légale et que le projet propose d'accueillir 2 chambres sous toiture ; que la grande chambre située sous les combles a une surface nette éclairante inférieure au $\frac{1}{12}$ ème de sa surface ; que ceci déroge à l'art. 10 du titre II du

règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) et ne peut être accepté car il s'agit d'un nouvel aménagement ; qu'il convient par conséquent de proposer des fenêtres de toit dans le versant principal de la toiture afin d'offrir une surface nette éclairante suffisante à la grande chambre du grenier, en accord avec les exigences du RRU ;

Considérant pour finir que la demande de régularisation porte sur la modification de la façade sur rue ; que la situation légale présente une porte d'entrée en bois et des châssis en bois, avec croisillons ; que les nouveaux châssis sur rue sont en PVC imitation bois ; qu'ils ne respectent pas au niveau du RDC les divisions des châssis d'origine (largeur des ouvrants et impostes) ; que le matériau PVC n'est pas durable et ne présente pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; que le changement de matériaux et divisions d'origine dénaturent le caractère architectural d'origine de la façade ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale des façades visibles depuis l'espace public, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que le bien est également repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural de Bruxelles-Capitale et qu'il est primordial de valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétiques de la rue ; que la régularisation des châssis de la façade avant telle que proposée ne peut être acceptée et qu'il convient de revenir à une porte en bois et des châssis en bois reprenant les détails et divisions des châssis d'origine ; qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter les croisillons qui ne semblent pas essentiels à l'équilibre de la façade et diminuent la luminosité au sein des logements ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Moineau domestique) ;

Considérant que la parcelle se trouve 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 6 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- désimpermeabiliser la cour arrière pour revenir à un jardin de superficie proche à la situation de droit (végétaliser sur au moins 75% de la surface de la cour) ;
- végétaliser la toiture du volume du RDC ;
- aménager la zone de recul en jardinet, plantée en pleine terre ; un matériau imperméable est autorisé pour l'accès à la porte d'entrée ;
- modifier le dessin de la porte d'entrée et des châssis de la façade sur rue en respectant les matériaux et divisions d'origine (les croisillons ne doivent pas nécessairement être maintenus) ;
- pour la grande chambre située au grenier, ajouter une fenêtre de toit au niveau du versant principal de la toiture (côté gauche) afin d'atteindre la surface nette éclairante réglementaire ;

Article 2

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

- bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- supprimer le caisson contenant le volet roulant qui existe actuellement ;
- prévoir une épaisseur de 10 cm de substrat minimum pour la toiture végétalisée ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra 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 règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 6 – hauteur de la toiture

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



~~MONUMENTS ET SITES~~

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



