

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Frans Courtens, 68 et 124 - Boulevard Léopold III, 23

OBJET :

Rénover 3 immeubles de logements.

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE :

dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER TERDELT & CHOME" » approuvé en date du 25/10/2012

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- Considérant que le projet vise à rénover 3 immeubles de logements situés boulevard Léopold III 23, avenue F. Courtens 68 et avenue F. Courtens 124 ;
1. Vu les deux réclamations introduites durant l'enquête publique et portant sur les points suivants:
 - Questionnements :
 - Comment sera traité le mur mitoyen y compris la cheminée avec l'habitation rue Camille Wolles 4 : rehaussement, isolation extérieure, ... ?
 - Comment se passe actuellement l'égouttage de la cour arrière et du bâtiment en général, cela va-t-il changer avec les travaux ?
 - Cela n'étant pas très visible dans les plans : le volume du bâtiment va-t-il changer (principalement la hauteur) ?
 - Y a-t-il des modifications prévues qui auront un impact sur le vis-à-vis et la vue dans les parties privatives des maisons voisines (vue sur jardin p.ex.) ?
 - Quand auront lieu les travaux et sur quelle durée ?
 - Quel sera l'impact du chantier pour les voisins directs (échafaudages, bruit, etc.) ?
 - Un état des lieux contradictoire des immeubles voisins sera-t-il fait avant travaux ?
 - Le réseau d'égouttage sera-t-il rénové pour le n°23 du Boulevard Léopold III et un drainage des eaux particuliers sera-t-il mis en place sous les caves ?
 - Remarques :
 - Le réseau d'égouttage des immeubles de la rue Camille Wolès est ancien et une rénovation est nécessaire pour le bâtiment boulevard Léopold III 23 ;
 - Les murs mitoyens ont une faible épaisseur (20cm) il ne faut donc pas fixer de mobilier dessus ;
 - Les fixations doivent être sur le mitoyen et non dans le mitoyen concernant les nouvelles terrasses;
 2. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, daté du 28/09/2021 et portant les références suivantes: T.2021.0792/1, auquel il est impératif de se conformer;
 3. Vu l'avis d'Access & Go, daté du 28/09/2021, précisant la non-conformité des plans au Titre IV du RRU, principalement pour les raisons suivantes:
 - La rampe d'entrée des immeubles Frans Courtens 68, 124 et Léopold III 23 à un pourcentage supérieur à la législation, de plus elle ne dispose pas d'un palier de 1m50 x 1m50 à son extrémité supérieure ni à son extrémité inférieure en ce qui concerne le premier et le troisième bâtiment ;
 - Pour les mêmes immeubles, la largeur de passage libre de la porte d'entrée n'est pas d'au moins 95 cm;

- Pour les bâtiments 68 et Léopold III 23, la porte d'entrée du logement au rez-de-chaussée ne dispose ni d'une largeur de passage libre de 85cm ni d'un palier de 1m50 x 1m50 la précédent;

GENERALITES :

4. Considérant que le projet vise plus précisément à rénover trois immeubles de logements sociaux, modifier la typologie des appartements et améliorer la mobilité par l'ajout d'emplacements vélos ;
5. Considérant que les rénovations comportent les dérogations suivantes :
 - 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. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),
 - dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
 - dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),
 - dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (voie d'accès - caractéristiques de la rampe),
 - dérogation à l'art. 38 du Titre I du RCU (Aménagement de la zone de recul et de retrait latéral),
 - dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (Aménagement de la zone de cour et jardins),
 - dérogations aux art. 6 (démolition, rénovation, construction), 9 (toitures), 10 (lucarnes et fenêtres de toit), 12 (cheminées), 15 (portes et fenêtres), 16 (éléments patrimoniaux en façade), 19 (aménagement des zones de recul) et 20 (clôture zone de recul) du RCUZ « Quartier Terdelt et Chomé »;
6. Considérant que, au total, le nombre de logements passe de 22 à 14 avec la répartition suivante : 2 appartements une chambre, 7 appartements deux chambres, 1 appartement trois chambres et 4 appartements quatre chambres ; que le projet met donc en place une meilleure mixité avec la création de grands logements ;
7. Considérant que, pour autant, la superficie de logements n'est pas diminuée et est même légèrement augmentée par la surépaisseur des parois dues à l'isolation, passant au total de 1388 à 1407m² ; que cela reste donc en accord avec la prescription 0.12 du PRAS;
8. 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 ;
9. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
10. Considérant que la pose d'une citerne permettrait d'éviter une surcharge du réseau d'égouttage ;
11. Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'utilisation de la citerne, dans le jardinet avant pour arroser la zone de recul ;

Boulevard Léopold III 23 :

12. Considérant que les nouveaux logements se répartissent comme suit :
 - rez-de-chaussée: 1 appartement trois chambres ;
 - 1^{er} étage: 1 appartement trois chambres ;
 - 2^{ème} étage: 1 appartement trois chambres ;
 - 3^{ème} étage: 1 appartement trois chambres ;
13. Considérant que l'habitabilité générale du bâtiment est améliorée par la fusion de deux logements par plateau, la création de vraie salle de bain et l'adjonction d'une terrasse par logement en zone de cour et jardins;
14. Considérant qu'il résulte des adaptations proposées certaines dérogations au RRU (principalement en ce qui concerne le Titre II), au RCU et au RCUZ « quartier Terdelt et Chomé » ; que pour beaucoup, celles-ci étaient préexistantes et plus prononcées;
15. Considérant que le bâtiment est à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et qu'il ne convient pas de modifier ses baies en façade avant, au risque de le défigurer ;
16. Considérant que, à l'appartement 1, les chambres 1 et 2 dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU, que, à l'appartement 2, ce sont les chambres 1 à 3 qui y dérogent ; que, à l'appartement 3, les chambres 1 à 3 y dérogent également et qu'il en va de même pour les chambres 1 et 3 de l'appartement ;
17. Considérant que toutes les chambres 1 et 2 de ces appartements sont situées en façade avant et que leurs baies ne peuvent donc pas être modifiées, que la dérogation est donc acceptable les concernant ;
18. Considérant par contre que les chambres 3 de tous les appartements prennent place en façade arrière, face à un mur mitoyen diminuant la luminosité reçue ; que leurs baies peuvent être adaptées afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du RRU et que la dérogation n'est donc pas justifiée les concernant ;

19. Considérant que le nouvel aménagement proposé crée également des dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU, toujours en ce qui concerne les chambres 1 et 2 de chaque appartement ;
20. Considérant que ces dérogations sont assez minimes, avec tout au plus un manque de superficie de 0,6 m² ; que, à nouveau, l'aménagement global est plus qualitatif qu'en situation existante et que, par conséquent, la dérogation est justifiée ;
21. Considérant que l'isolation arrière de ce bâtiment déborde par rapport à la profondeur actuelle des constructions le long du Boulevard Léopold III ; que, cependant, ce débordement résulte d'un acte qui est dispensé de permis d'urbanisme selon l'Arrêté de « minime importance » (art. 21, 15°) et que, par conséquent il n'y a pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
22. Considérant que la hauteur augmentée du volume principal est due à l'isolation en toiture ; que les rives de celle-ci sont rehaussées de 35 cm, ce qui crée une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation est minime et justifiée ;
23. Considérant, en ce qui concerne l'aménagement des abords, que la zone de cours et jardins n'est pas perméable sur 50% de sa superficie, pour la simple et bonne raison que le sous-sol est bâti sur l'entièreté de la parcelle et que la cour surplombe donc une construction ;
24. Considérant que la zone de recul est en partie imperméabilisée pour l'accueil de 5 stationnements vélos et la création d'une rampe d'accès à la porte d'entrée ; que cela crée une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, à l'art. 38 du Titre I du RCU et à l'article 19 du RCUZ (aménagement de la zone de recul) ;
25. Considérant que le nombre de logements dans l'immeuble est divisé par deux et qu'un local vélos reste disponible en sous-sol mais qu'il est peu praticable ;
26. Considérant que la zone de recul est assez grande et pourrait accueillir cet espace vélos sans pour autant perdre sa fonction de "jardinet" embellissant les espaces publics ;
27. Considérant toutefois que l'aménagement proposé est imperméable et qu'il convient de conserver un maximum la perméabilité de la zone de recul afin de garder une bonne infiltration des eaux de pluies sur la parcelle ; que, par conséquent, la dérogation est justifiée à condition de revoir le revêtement de l'espace de stationnement vélos de manière perméable ;
28. Considérant, en ce qui concerne la pente d'accès vers la porte d'entrée, que sa dérogation au Titre IV du RRU n'est pas nuisible vu que le seul logement qui aurait pu être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) n'est pas aménagé en conséquence et ne dispose pas d'espace suffisant pour ce faire ;
29. Considérant que la façade arrière sera isolée et revêtue d'un enduit de teinte claire ; que les châssis seront en bois de teinte noire ;
30. Considérant que, en façade avant, des modifications sont apportées, le parement est conservé et les châssis sont modifiés afin de gagner en luminosité tout en remplaçant un jeu de petits bois en partie haute ; qu'ils seront en bois de teinte vert bleu ;
31. Considérant que les seules baies modifiées sont en toiture ; que, en lieu et place des actuels « vélux », des lucarnes avec un encadrement métallique seront réalisées dans l'alignement des autres châssis et que cette modification ne nuit pas aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avenue F. Courtens, 68 :

32. Considérant que les nouveaux logements se répartissent comme suit :
 - rez-de-chaussée: 1 appartement deux chambres,
 - 1^{er} étage: 1 appartement deux chambres,
 - 2^{ème} étage: 1 appartement deux chambres,
 - 3^{ème} étage: 1 appartement deux chambres;
33. Considérant que l'habitabilité générale du bâtiment est améliorée par la fusion de deux logements par plateau, la création de salle de bain séparée et l'aménagement d'une terrasse pour l'appartement 1 ;
34. Considérant qu'il résulte des adaptations proposées certaines dérogations au RRU (principalement en ce qui concerne le Titre II), au RCU et au RCUZ « Quartier Terdel et Chomé » ; que, pour beaucoup, celles-ci étaient préexistantes et plus prononcées ;
35. Considérant que le bâtiment est à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et qu'il ne convient pas de modifier ses baies en façade avant, au risque de le défigurer ;
36. Considérant que pour les appartements 1 à 3, la chambre 1 et le séjour déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; que, à l'appartement 4, uniquement la chambre 1 y déroge ;

37. Considérant que toutes les chambres 1 et séjours de ces appartements sont situées en façade avant et que leurs baies ne peuvent donc pas être modifiées ; que la dérogation est dès lors acceptable les concernant ;
38. Considérant que la hauteur augmentée du volume principal est due à l'isolation en toiture ; que les rives de celle-ci sont rehaussées de 17cm, créant une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, mais que que celle-ci est minime et justifiée ;
39. Considérant l'aménagement des abords ; que la zone de cours et jardins est plantée sur 1,9 m² de superficie, le reste étant imperméabilisé (7,6m²), en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, à l'art. 38 du Titre I du RCU et à l'art. 19 du RCUZ (aménagement de la zone de recul) ; que ces dérogations ne sont pas justifiées et qu'il est donc nécessaire de prévoir le revêtement de terrasse à joints ouverts afin de permettre l'infiltration des eaux ;
40. Considérant que la zone de recul est en partie imperméabilisée pour l'accueil de 6 stationnements vélos et la création d'une rampe d'accès à la porte d'entrée ; que cela crée une dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU ;
41. Considérant que le nombre de logement dans l'immeuble est divisé par deux ; que chacun dispose d'une cave privative et que la zone de recul est assez grande et pourrait donc accueillir ce petit espace vélos sans pour autant perdre sa fonction de "jardinnet" embellissant les espaces publics ;
42. Considérant toutefois que l'aménagement proposé est imperméable et qu'il convient de conserver un maximum la perméabilité de la zone de recul afin de garder une bonne infiltration des eaux de pluies sur la parcelle ;
43. Considérant, par conséquent, que la dérogation est justifiée à condition de revoir le revêtement de l'espace de stationnement vélos de manière perméable ;
44. Considérant, en ce qui concerne la pente d'accès vers la porte d'entrée, que sa dérogation au Titre IV du RRU n'est pas nuisible vu que le seul logement qui aurait pu être accessible aux PMR n'est pas aménagé en conséquence et ne dispose pas d'espace suffisant pour ce faire ;
45. Considérant que la façade arrière sera isolée et revêtue d'un enduit de teinte claire et que les châssis seront en bois de teinte noire ;
46. Considérant que, en façade avant, des modifications sont apportées (en dérogation aux art. 15 (portes et fenêtre) et 16 (éléments patrimoniaux) du RCUZ) ; que le parement est conservé mais que les châssis sont modifiés afin de gagner en luminosité tout en remplaçant un jeu de petits bois en partie haute ; que ceux-ci seront en bois de teinte vert bleu ;
47. Considérant que les seules baies modifiées sont en toiture ; que, en lieu et place des actuels « vélux », des lucarnes avec un encadrement métallique seront réalisées dans l'alignement des autres châssis et que cette modification ne nuit pas aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avenue F. Courtens, 124 :

48. Considérant que les nouveaux logements se répartissent comme suit :
 - rez-de-chaussée: 1 appartement une chambre et 1 appartement deux chambres,
 - 1^{er} étage: 1 appartement une chambre et 1 appartement deux chambres,
 - 2^{ème} étage: 1 duplex trois chambres et 1 appartement deux chambres ;
49. Considérant que le nombre de logements n'est pas changé bien qu'une partie des combles soit rendus habitables pour l'appartement 5 ;
50. Considérant que l'appartement 1 est rendu accessible aux PMR et qu'une terrasse est créée pour les logements 1 et 2 ;
51. Considérant que le bâtiment est à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et qu'il ne convient pas de modifier ses baies en façade avant ni de modifier ses matériaux de parements, au risque de le défigurer ;
52. Considérant qu'aux appartements 1, 3 et 5, les séjours dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que, aux appartements 2, 4 et 6, les chambres 1 y dérogent également et que, pour les appartements 4 et 6, les chambres 2 dérogent à ce même article ;
53. Considérant que toutes les chambres 1 et les séjours en dérogation sont en façade avant et que leurs baies ne peuvent donc pas être modifiées ; que les chambres 2 en dérogation sont le long de la façade arrière mais que la dérogation est minime et acceptable ;
54. Considérant que la cour aménagée dispose de zones engazonnée et plantées ; que deux terrasses y sont créées en dalles béton recouvrant plus de 50% de la surface de la cour ; que ces terrasses devraient être à joints ouverts afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies ;

55. Considérant que la zone de recul est en partie imperméabilisée pour l'accueil de 6 stationnements vélos et la création d'une rampe d'accès à la porte d'entrée ; que cela crée une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, à l'art. 38 du Titre I du RCU et à l'article 19 du RCUZ (aménagement de la zone de recul) ;
56. Considérant que le nombre de logements ne changent pas dans l'immeuble et qu'un local vélos est créé en sous-sol mais qu'il peu praticable ; que la zone de recul est assez grande et peut accueillir cet espace vélos sans pour autant perdre sa fonction de "jardinnet" ;
57. Considérant toutefois que l'aménagement proposé est imperméable et qu'il convient de conserver un maximum la perméabilité de la zone de recul afin de garder une bonne infiltration des eaux de pluies sur la parcelle ;
58. Que, par conséquent la dérogation est justifiée, à condition de revoir le revêtement de l'espace de stationnement vélo de manière perméable ;
59. Considérant que, en ce qui concerne la pente d'accès vers la porte d'entrée, elle ne respecte pas les normes du Titre IV du RRU ; que la rampe doit donc être adaptée au vu de la présence d'un appartement accessible aux PMR dans l'immeuble ;
60. Considérant dès lors que l'avis de *Access & Go* doit ici être respecté ;
61. Considérant que la façade arrière sera isolée et revêtue d'un enduit de teinte claire et que les châssis seront en bois de teinte noire;
62. Considérant que, en façade avant, des modifications sont apportées (en dérogation aux art.15 (portes et fenêtre) et 16 (éléments patrimoniaux) du RCUZ) ; que le parement est conservé mais que les châssis sont modifiés afin de gagner en luminosité tout en remplaçant un jeu de petits bois en partie haute ; que ceux-ci seront en bois de teinte vert bleu ;
63. Considérant que la toiture est fortement modifiée ; que les lucarnes sous combles sont supprimées et que celles du brisis sont redéfinies, ne respectant plus les caractéristiques architecturales du bien ;
64. Considérant que la corniche est également modifiée et que la toiture perd ainsi son aspect patrimonial en devenant assez banale au vu de l'esthétique proposée;
65. Considérant qu'il convient de rénover la toiture en respectant ses caractéristiques d'origine afin de ne pas nuire aux qualités du bien ;

CONCLUSION :

66. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est conforme au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- adapter les baies des chambres 3 du bâtiment Léopold III, 23 afin de respecter l'article 10 du Titre II du RRU ;
- perméabiliser l'ensemble des espaces de stationnement vélos en zone de recul ;
- ajouter une citerne au niveau du bâtiment numéro 124 et tendre vers les 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- prévoir les terrasses des immeubles Frans Courtens, 68 et 124 à joints ouverts ;
- respecter l'avis de *Access & Go* pour l'immeuble Frans Courtens, 124 ou changer l'appellation du logement comme n'étant pas PMR ;
- rénover la toiture du bâtiment Frans Courtens 124 en respectant la typologie des lucarnes actuelles ;

Les dérogations suivantes sont accordées:-

- ~~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. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)~~
- ~~dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)~~
- ~~dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)~~
- ~~dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (voie d'accès – caractéristiques de la rampe)~~
- ~~dérogation à l'art. 6 du RCUZ (démolition, rénovation, construction)~~
- ~~dérogation à l'art. 9 du RCUZ (toitures)~~

- dérogation à l'art. 10 du RCUZ (lucarnes et fenêtres de toit);
- dérogation à l'art. 12 du RCUZ (cheminées);
- dérogation à l'art. 15 du RCUZ (portes et fenêtres);
- dérogation à l'art. 16 du RCUZ (éléments patrimoniaux en façade);
- dérogation à l'art. 20 du RCUZ (clôture zone de recul);

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Hicham FAKCHICH, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*