

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Square Vergote, 26

OBJET :

dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif (équipement scolaire), changer l'affectation de l'immeuble afin d'y aménager deux logements, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, construire une annexe au premier étage et une lucarne en façade arrière, aménager des terrasses sur des toitures plates, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la luminosité du jardin au n° 9 avenue Hoover sera influencée par la future plantation d'arbres à l'arrière, ainsi que par la hauteur du toit et la structure du bâtiment,
- il est recommandé de limiter la hauteur des nouvelles plantations pour qu'elles ne dépassent pas le mur arrière, tout en préservant la hauteur actuelle du toit ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif (équipement scolaire) :

- changer l'affectation de l'immeuble afin d'y aménager deux logements, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (un séjour non-conforme), à l'art. 10 du Titre II du RRU (deux locaux habitables non-conformes) et à l'art. 12 du Titre II du RCU (une chambre non-conforme),
- démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée,
- construire une annexe au premier étage,
- construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (lucarne non-conforme),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (perçement de baies dans des murs porteurs, nouveaux escaliers internes...),
- aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- réaliser des travaux structurels intérieurs (nouveaux escaliers internes, percements dans des murs porteurs...),
- modifier la façade avant (remplacement des châssis au niveau du rez-de-chaussée et modification de la couleur de la toiture à versant) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

- Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 24 octobre 1922 en vue de " construire une maison " ;
- Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 17 avril 1932 en vue de " construire un poulailler " ;

4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 13 mai 2008 visant à " abattre 11 arbres haute tige dans le jardin arrière ", accordé à condition de replanter 5 nouveaux arbres à haute tige dans les jardins arrière ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 septembre 2023 portant les références CP.2014.0091/2 ;
6. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
7. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection de deux bâtiments classés (maison sise Square Vergote, 16 et Maison Fournier sise Square Vergote, 45) ;
8. Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 2 octobre 2023 portant les références SBK20377-714-PU ;
9. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire avec un logement accessoire) ;

PREAMBULE :

10. Considérant que le changement d'affectation d'équipement d'intérêt collectif vers logement est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation telle que définie au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) ;
11. Considérant que la nouvelle répartition comprend :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - au rez-de-chaussée et au premier étage : un appartement 3 chambres d'une superficie de +/- 189 m²,
 - au deuxième étage et dans les combles : un appartement 2 chambres d'une superficie de +/- 128 m² ;

DEMOLITION :

12. Considérant que le projet nécessite la démolition d'une annexe et d'un escalier externe (non-couvert par un permis valable) ;

VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS :

13. Considérant que l'annexe construite un niveau du rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'il en va de même pour celle prévue au premier étage ;
14. Considérant que la terrasse au premier étage ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;
15. Considérant cependant que la terrasse telle que proposée ne nécessite aucune rehausse et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
16. Considérant que la terrasse aménagée au deuxième étage déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU mais qu'elle ne génère pas de vues intrusives et ne porte donc pas atteinte au voisinage ;
17. Considérant, pour ces raisons, que la demande de dérogation est justifiée ;
18. Considérant que la lucarne en façade arrière déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture (2,35 m) ;
19. Considérant que la demande de dérogation ne se justifie pas pour la chambre qui se situe dans la partie supérieure des combles (chambre non-conforme au Titre II du RRU et du RCU) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant que le projet nécessite l'installation de nouveaux escaliers internes ;

LOGEMENTS :

21. Considérant que le duplex inférieur (logement 3 chambres) offre de bonnes qualités d'habitabilité ; qu'il a la jouissance du jardin et dispose également d'une terrasse au niveau des chambres ;
22. Considérant que le séjour du duplex supérieur présente un infime déficit de hauteur sous plafond qui ne sera pas perceptible ;
23. Considérant que la chambre 1 présente un important déficit en éclairage naturel (2,03 m² au lieu de 4,2 m²) ;
24. Considérant que la demande de dérogation est excessive et qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage de cette dernière tout en ne modifiant aucun des châssis qui se situent en façade avant ;
25. Considérant que la chambre 2 déroge en termes d'éclairage et de ventilation et que cela nuit fortement à ses qualités d'habitabilité ;
26. Considérant dès lors que cette pièce ne peut être utilisée qu'en tant que local non-habitable ;

PARTIES COMMUNES :

27. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif au sous-sol ;
28. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants de l'immeuble (par les caves de ces deux logements) ;

29. Considérant que l'escalier commun menant aux compteurs et à l'entrée du duplex supérieur ne respectent pas les impositions du service SIAMU et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FACADE AVANT :

30. Considérant que la façade avant fournie en tant que situation existante est la situation de fait et non celle de droit ;

31. Considérant que l'unique châssis d'origine (la lucarne) et la porte d'entrée diffèrent très légèrement de ce qui est dessiné sur les plans d'origine mais qu'ils restent très qualitatifs ;

32. Considérant que tous les châssis existants sont en bois de ton blanc et que la division s'inspire de celle d'origine, à l'exception des châssis au rez-de-chaussée et d'un châssis au 1^{er} étage ;

33. Considérant que le manque d'homogénéité en ce qui concerne la division nuit fortement à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;

34. Considérant que tous les éléments décoratifs en façade avant sont bien maintenus ;

35. Considérant que la présente demande vise également à modifier la couleur des tuiles de la toiture à versants mais qu'en séance le demandeur a déclaré de vouloir remplacer les tuiles de la toiture à l'identique ;

ENVIRONNEMENT

36. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que le projet prévoit d'après la note explicative la réhabilitation de la citerne existante ; qu'une déconnexion du trop-plein avec une dispersion vers le jardin serait pertinente dans cet objectif ;

37. Considérant que le projet borde une zone de développement et une continuité écologique ;

38. Considérant dès lors que l'aménagement paysager (toiture végétalisée et jardin) devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

39. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

40. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une lucarne conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
- ne prévoir que des locaux non-habitable dans la partie supérieure des combles ;
- supprimer la salle de douche qui se situe au niveau +2 et intégrer cet espace à la chambre afin d'en améliorer l'éclairage ;
- faire figurer la citerne de récupération des eaux pluviales et la déconnecter du réseau d'égouttage en redirigeant le trop-plein vers une zone d'infiltration dans le jardin ;
- se conformer au rapport du SIAMU en ce qui concerne l'escalier commun et l'entrée pour le duplex supérieur en particulier ;
- proposer une façade harmonieuse où la division des châssis est homogène (traitement des impostes, petit-bois) s'inspirant de la division d'origine) et s'inspire de la façade avant d'origine (de 1922) ;
- adapter la légende en ce qui concerne la couleur des tuiles de la toiture.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous-plafond)

Abstention(s) : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*