

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/07/2023

### 1. Dossier PU-38446 - sk

DEMANDEUR

**Madame Fanny Boun**

LIEU

**BOULEVARD LÉOPOLD II 79**

OBJET

la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol en logement et une modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »

ENQUETE PUBLIQUE

du 20/06/2023 au 04/07/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- 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 Fanny Boun pour la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol en logement et une modification de la façade avant, **Boulevard Léopold II 79** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 20/06/2023 au 04/07/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 le volume, la façade et la classe 2 ;

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 12/06/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction 1080-INF.161 daté du 23/03/2022 portant sur des travaux de structure, de changement de destination, d'abattage d'arbre et d'augmentation du nombre de logements (2 à 7 unités) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20974, délivré en date du 29/04/1938, pour la construction d'une annexe ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-36448, introduite en date du 19/05/2015 et classée sans suite, pour le changement d'affectation d'un RDC profession libérale en logement ainsi que la régularisation de la division des étages en 2 logements, le rehaussement de la toiture, la construction d'annexes en façade arrière ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 B (35), approuvé en date du 23/01/1992, et dans celles du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol en logement et une modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une ancienne maison unifamiliale ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une superficie habitable de +/-220m<sup>2</sup> et que son occupation légale est fixée, d'après le dernier procès-verbal (1080-INF.161) établi en 2022, à deux logements avec bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a subi différentes transformations, sans autorisation urbanistique préalable, depuis la fin des années '90 ; que le procès-verbal souligne un morcellement du bien jusqu'à 7 unités depuis 2015 ;

Considérant que l'actuelle demande vise toutefois, positivement, à remettre la construction dans son état d'origine ; que cela implique la démolition d'une série d'annexes arrières pour la clarification du bâti ; que, si la proposition revient au volume autorisé du PU-20974, l'annexe du 1<sup>e</sup> étage déroge quand même, pour 60cm, aux prescriptions du PPAS apparues ultérieurement (1992) ; qu'une nouvelle demande nécessite normalement aussi de se conformer au PPAS ; que la dérogation est toutefois mineure et sans impact sur les voisins ; que le volume correspond au PU-20974 et que le mur mitoyen droit, beaucoup plus large que la dite annexe, est existant ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet envisage, par contre, une division de la maison en deux unités, dont le programme est fixé à un triplex 3-chambres (sous-sol/rdc/+1) et un duplex 2-chambres (+2/combles) ; que cette dernière implique l'installation d'un nouvel escalier interne pour la liaison des rez-de-chaussée/+1 ; que les plans laissent également apparaître un cloisonnement important des deux pièces principales de ces mêmes niveaux ; que cette partie de la demande ne s'accorde malheureusement pas avec la classe 2 du PPAS qui impose une conservation du bien sur une

profondeur minimale de 10m depuis la façade avant ; que la DPC souligne toutefois un patrimoine restant réduit et que, si la division proposée du bien est acceptable, il y a quand même lieu de proposer un aménagement plus ouvert, respectant mieux la structure du bâtiment ;

Considérant que la nouvelle division implique le changement de destination du bureau, légalement situé au rez-de-chaussée, en logement ; que cette partie de la demande est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre au niveau du sous-sol n'est, par contre, pas souhaitable en terme de bon aménagement des lieux ; que, si l'accès du jardin justifie la création d'un liaisonnement rez-de-chaussée/-1, ce dernier doit se limiter à l'aménagement de locaux accessoires, type cave, buanderie, bureau ;

Considérant que la note explicative décrit ensuite une rehausse prévue de l'annexe arrière rez-de-chaussée ainsi que son ouverture pour la création d'une grande pièce ouverte sur le jardin ; que la commission de concertation s'interroge dès lors sur la nécessité de maintenir une différence de niveaux de 1m entre les parties droite et gauche de cette pièce arrière ; que l'architecte le justifie pour se conformer au maximum au volume d'origine mais qu'un alignement ne semble pas, d'après les plans, porter d'impact au voisin direct (n°81) ; que la surface gagnerait à être alignée en hauteur et qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition dans ce sens ;

Considérant que la partie du sous-sol dédiée aux locaux communs s'affiche aussi un peu exigüe ; que, si l'accès latéral permet une privatisation de l'escalier principale pour le logement bas, le maintien de la cave avant en espace commun semble nécessaire pour permettre le rangement aisé de vélos et/ou poussettes ; qu'une division de la pièce centrale permet l'aménagement de deux caves confortables, dont l'une accessible directement depuis le logement bas, l'autre depuis les communs pour le logement haut ; que la répartition du sous-sol commun/privé apparaît ainsi plus équilibré et qu'il y a dès lors lieu de modifier les plans dans ce sens ;

Considérant que, d'après les plans, l'accès latéral au sous-sol nécessite aussi une rehausse ponctuelle du plancher rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de fournir un détail plus précis de cette modification nécessaire ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier présentent ensuite un jardin arrière bétonné très peu qualitatif ; que le projet en re prévoit, positivement par rapport à la prescription 0.6 du PRAS, l'aménagement d'une surface plantée en pleine terre, bénéfique pour la biodiversité et favorisant l'infiltration directe des eaux de pluie ; *que la démolition de la dalle devra se faire en protégeant l'arbre existant ;*

Considérant que le procès-verbal reprend aussi l'abattage non autorisé d'un arbre à haute tige ; que les plans n'en reprennent pas de compensation et que la note explicative décrit une demande de régularisation ; que, si les conifères ne sont pas idéaux en terme d'acidité pour le sol, la taille du jardin permet quand même la plantation d'un second arbre ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un feuillu indigène, conforme aux distances de mitoyenneté ;

Considérant que la commission de concertation regrette cependant le manque d'espace extérieur possible pour le logement haut ; qu'elle encourage l'idée de s'interroger sur la possibilité de créer quelques chose dans ce sens ;

Considérant que le projet prévoit enfin un élargissement significatif de l'escalier d'origine reliant le sous-sol au jardin ; que personne n'émet de remarque sur cette partie de la demande ;

Considérant que la façade a aussi subi quelques modifications non autorisées ; que la légende des matériaux reprend un ensemble de châssis en PVC blanc mais que ceux-ci ne sont peuvent être jugés comme originaux ; qu'une photo du bien, datée du début des années '90 et prise dans le cadre de la mise en place du PPAS, expose une division harmonieuse qui peut être supposée historique ; que ni les caissons à volet du 1<sup>e</sup> étage, ni la porte de teinte rouge ne sont régularisables ; que le bien se situe non seulement en ZICHEE mais qu'il est aussi catégorisé classe 2 au PPAS ; que toute modification à la façade avant y est donc interdite et qu'il y a dès lors lieu de revenir à la situation d'origine, en s'inspirant de la photo du PPAS ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge aussi plus particulièrement au sujet de la porte d'entrée ; que la demande semble manquer de cohérence entre les photos/plans (largeur des trumeaux, positionnement de la porte, cloisonnement intérieur, proportions, etc.) mais que la baie n'apparaît pas modifiée depuis l'origine (moultures intérieures, finitions extérieures des soubassements et pierres bleues, etc.) ; qu'il y a lieu de vérifier, soigneusement sur place, cette partie de la demande pour une remise exacte en conformité de la situation d'origine ;

Considérant que plusieurs éléments de petit patrimoine sont par contre encore existants sur cette même façade ; que ceux-ci participent directement à l'embellissement de l'espace public et que le bien se situe, en plus de la ZICHEE et de la classe 2 du PPAS, le long d'un espace structurant ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à l'entretien soigné des ferronneries, de la corniche ainsi qu'au nettoyage des pierres bleues ;

Considérant que la commission de concertation insiste finalement pour que l'ensemble du patrimoine intérieur encore existant soit soigneusement préservé et remis en valeur ; qu'il convient de réfléchir à la rénovation et de réaliser les travaux en fonction des moultures, des menuiseries, des revêtements de sol et de tous les détails d'époque qui donnent encore au bâtiment une valeur patrimoniale ;

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 ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

#### Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 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 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

#### Eaux de ruissellement

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un jardin mais d'une cour bétonnée.

#### Toiture végétale

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) 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 ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

#### Nature

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

#### Flore

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

#### Faune

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

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

### Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;  
Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

### Mobilité

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

### Vélos

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;

La possibilité de mettre en place des vélos cargo.

### Durabilité & Isolation

Considérant que le projet ne vise pas à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

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 12/06/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir l'aménagement des deux logements pour un plus grand respect de sa structure d'origine, en limitant les cloisonnements intérieurs ;
- Limiter l'aménagement du sous-sol à des locaux accessoires de type caves, buanderie, bureau ;
- Augmenter la rehausse de l'annexe arrière (rez-de-chaussée) pour son alignement, en hauteur, à la pièce principale existante (3m50), sans impact sur le voisin (n°81) ;
- Réserver la pièce avant du sous-sol au commun pour le rangement des vélos/poussettes (accès avec rigole sur l'escalier) et diviser la pièce centrale pour l'aménagement de deux caves privatives (accès via la pièce avant commune pour le logement haut, accès direct depuis son compartimentage pour le logement bas) ;
- Fournir le détail de la rehausse de plancher nécessaire au rez-de-chaussée (passage latéral vers le sous-sol) ;
- Étudier la possibilité de créer un espace extérieur pour le logement haut ;
- Prévoir la plantation d'un arbre feuillu indigène dans le jardin, conforme aux distances de mitoyenneté ;
- Revenir à sa situation d'origine pour la façade avant, basée sur la photo du PPAS ; menuiseries en bois peint munies de profilés travaillés à l'ancienne, panneautages bas des châssis donnant sur balcons, suppression des caissons à volets visibles, double porte d'entrée en bois et proportionnée, intégration de ventilation invisible ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération (et donc prévoir la désimperméabilisation du site) ;
- Préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans (notamment, précisez l'existence d'une éventuelle citerne de récupération d'eau de pluie).

- Réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les évènements pluvieux plus importants ;
- Prévoir l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;

## Article 2

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

- Veiller à préserver l'arbre existant lors de la démolition de la dalle dans le jardin ;
- Veiller à réfléchir à la rénovation et réaliser les travaux en fonction des moulures, des menuiseries, des revêtements de sol et de tous les détails d'époque qui donnent encore au bâtiment une valeur patrimoniale ;
- Veiller à l'entretien soigné des ferronneries, de la corniche ainsi qu'au nettoyage des pierres bleues pour la façade avant ;
- Replanter 1 arbre indigène dans le jardin ;

*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 (volume) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE