

URB/20266 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer un duplex : agrandir le logement (nouvel escalier), démolir la cave, ouvrir en façade arrière et modifier les châssis en façade avant ; Square Armand Steurs 10; introduite par Monsieur et Madame Jean-Benoit - Mindora DELBROUCK - GRIBOVSKI Square Armand Steurs, 10 à 1210 BRUXELLES.

AVIS : Commune – Bruxelles-Environnement et City-dev.

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'un bien classé (A.M. 04/03/1999) ;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;
Considérant que le bien est légalement divisé depuis de très nombreuses années ;
Considérant que le logement est constitué de deux étages : sous-sol et rez-de-chaussée ;
Considérant que la présente demande vise à rénover le duplex rez-de-chaussée sous-sol et améliorer le confort et l'habitabilité de celui-ci ;
Considérant qu'il est prévu de créer un escalier privatif ;
Considérant que le bien possède une toute petite cour arrière déjà imperméabilisée ;
Considérant que le projet prévoit de casser une partie de la dalle et d'implanter des bacs à plante pour améliorer la perméabilité de la parcelle ;
Considérant que les rénovations seront effectuées dans le respect du patrimoine ;
Considérant que les châssis en façade avant , actuellement en PVC, seront remplacés par des châssis en bois ;
Considérant qu'il n'y a pas de modification apportée à l'aspect de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ

AVIS : BUP-SU et BUP-DMS:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/03/1999 qui classe comme ensemble les façades et toitures des maisons sis 8-19 square Armand Steurs et 214 rue du moulin à Saint-Josse-Ten-Noode ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/06/1993 qui classe comme site en raison de sa valeur historique et esthétique le square Armand Steurs sis à Saint-Josse-Ten-Noode ;
Considérant que le demande à « Transformer un duplex : agrandir le logement (nouvel escalier), démolir la cave, ouvrir en façade arrière et modifier les châssis en façade avant. »
Considérant que les actes et travaux consistent plus précisément en :
la création d'une cour anglaise en façade arrière et de grandes baies au sous-sol et au rez-de-chaussée ; la mise en œuvre d'un enduit sur isolant en façade arrière ;
la mise en œuvre d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol engendrant la démolition de la cheminée en marbre ;
la réorganisation des espaces intérieurs ;
l'amélioration les performances énergétiques du logement (PEB) ;
le remplacement des châssis (rez et sous-sol) en façade avant ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2018 au 12/03/2018 pour les motifs suivants :
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot : terrasse ;
Application de l'article 153 §2.12&3 du CoBAT: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, caractéristiques des constructions et de leurs abords Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

Application de l'article 207 §1. al4 : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)

Considérant qu'aucune réclamation et demande à être entendu n'a été reçue lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'en application de l'article 177 §2, la demande doit être soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et Sites (CRMS) ;

Considérant l'avis conforme favorable sous réserves de la Commission royale des Monuments et Sites (CRMS) émis en a séance du 07/03/2018, libellé pour extrait comme suit :

« La CRMS émet un avis favorable moyennant les réserves suivantes :

En ce qui concerne la façade avant :

Le châssis du sous-sol, qui est d'origine, ne sera pas remplacé mais restauré et amélioré du point de vue des performances thermiques et acoustiques (pose de double vitrage dans le châssis existant + pose de joints si cela est nécessaire et compatible avec les exigences en matière de ventilation du logement) ;

Le châssis en PVC du rez-de-chaussée ne sera pas remplacé par un châssis à guillotine tel que proposé mais par un modèle respectant les divisions et profilés d'origine. Le châssis aura donc 3 modules vitrés verticaux dans la partie inférieure (fenêtre vénitienne). Quant à l'imposte, il comportera 5 modules vitrés de teinte jaune à motifs imprimés. La fenêtre d'origine conservée au rez-de-chaussée de l'immeuble mitoyen de droite (no 11 square Armand Steurs) servira de modèle de référence (voir photo ci-dessous). Le détail extérieur des profilés sera identique à celui des châssis conservés au 2ème étage et au sous-sol du no 10. Ce nouveau châssis pourra être équipé de double vitrage sous réserve du respect des conditions énumérées ci-dessus. Les détails d'exécution des menuiseries devront être soumis pour approbation à la DMS.

En ce qui concerne la cour et la façade arrière :

L'arrière du bâtiment ayant un faible intérêt patrimonial, la CRMS ne s'oppose pas à la création de la cour anglaise ni au projet contemporain touchant la façade arrière (sous-sol et rez-de-chaussée) tant que les linteaux métalliques à fleurs sont maintenus. De plus, elle suggère d'envisager un projet global de copropriété concernant l'enduit de la façade arrière afin de conserver une homogénéité de traitement.

En ce qui concerne l'intérieur du bâtiment (partie non classée) :

La CRMS se réjouit de l'intention du demandeur de préserver au mieux les décors intérieurs existants. Elle regrette cependant la démolition de la cheminée en marbre de la pièce vers le jardin en vue d'implanter l'escalier intérieur du duplex. Elle comprend que l'intention vise la qualité spatiale des locaux mais invite à la recherche d'une alternative pour l'implantation de cet escalier afin de permettre la conservation de la cheminée (escalier déplacé contre le mur mitoyen opposé par exemple ?). »

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/04/2017 (réf : T.2017.0348/1/APB/vh) ;

Considérant que la transformation du sous-sol en pièces de vies afin de créer un duplex permet d'améliorer les normes d'habitabilité en augmentant la superficie de l'appartement ;

Considérant que la dérogation relative à la profondeur de la construction mitoyenne (Article 4 du Titre I du RRU) est relative à la création de la cour anglaise ;

Considérant que cette cour anglaise permet de placer de grandes baies vitrées permettant que la chambre soit aux normes en terme de superficie d'éclairage ;

Considérant que la CRMS demande que les linteaux métalliques à fleur soient conservés, ce qui implique que la dimension des ouvertures soit revue et fasse l'objet de plans modifiés : pour une meilleure lisibilité structurelle et pour maintenir une certaine cohérence entre le rez-de-chaussée et les étages, la largeur de la fenêtre de droite (en regardant la façade depuis la cour) sera maintenue comme à l'origine. Les deux baies de gauche peuvent être remembrées afin de former une seule et grande fenêtre ;

Considérant que la création d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée engendre des vues directes chez les voisins mitoyens, contraire aux dispositions du Code civil en matière de vues ; que cet aménagement n'est pas acceptable, qu'il y a lieu en conséquence de revoir cet aménagement (soit supprimer la terrasse, soit remonter les murs mitoyens et ce sans préjudice du droit des tiers).

Considérant que certains aménagements intérieurs ne sont pas des plus opportuns comme l'emplacement des sanitaires et de l'espace buanderie en sous-sol ainsi que l'emplacement du nouvel escalier, il y a lieu de revoir ces aménagements en modifiant le plan du sous-sol et de l'aménagement de la cuisine afin de répondre de manière plus adéquate au principe de 'bon aménagement des lieux'.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- ! respecter l'avis conforme de la CRMS ;**
- ! respecter l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;**
- ! revoir les aménagements intérieurs (accès au sous-sol et espace sanitaires/buanderie) ;**
- ! respecter le code civil par rapport à la terrasse extérieure (niv. 0.00) et l'accès à la terrasse inférieure ;**