

Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par **Madame BERTIEAUX** tendant à transformer un arrière bâtiment en 1 logement unifamilial, **Avenue de Tervueren 30 et 30+** (dossier 10582).

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant ;
2. que le bien est comprise dans la zone de protection d'un bien classé (Villa des Iris – avenue de Tervueren 28) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du COBAT (bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (article 235)) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
8. que la demande vise à transformer un arrière bâtiment en un logement unifamilial ;
9. qu'il s'agit d'un ancien atelier situé à l'arrière de la parcelle du n°30 avenue de Tervueren ;
10. qu'un garage situé à l'arrière de l'immeuble n°30 avenue de Tervueren (voisin de droite) est relié à cet atelier par une entrée secondaire destinée à l'occupant qui y aurait stationné son véhicule ;
11. que la demande vise à transformer cet atelier en vue d'y aménager un logement unifamilial ;
12. que le projet prévoit d'ouvrir largement l'atelier sur le jardin situé à l'arrière du numéro 28 ; que l'accès au logement se fait par ce jardin ;
13. qu'un patio (4,80 m x 4,80 m) est prévu au milieu du bâtiment afin d'apporter de la lumière naturelle ; qu'il convient de préciser la nature du sol ;
14. que les pièces de vie se trouvent au rez-de-chaussée et les quatre chambres avec salles de bains se trouvent à l'étage ;
15. que la plupart des pièces donnent dans ce patio ;
16. que le sous-sol, établi sous une partie du bâtiment, comporte des caves ;
17. qu'une cage d'escalier reliant l'ensemble des niveaux est créée ;

18. que le mur donnant vers le jardin du n°28 avenue de Tervueren est transformé en façade principale ; qu'il comporte l'entrée de la maison unifamiliale ;
19. que des fenêtres sont aménagées au rez-de-chaussée et au 1er étage ; qu'au rez de chaussée, il s'agit de baies avec linteau arqué ; qu'à l'étage, ce sont des baies rectangulaires ;
20. que l'intention est de se rapprocher du style d'une orangerie ;
21. que les châssis sont prévus en acier gris anthracite ;
22. que le toit de ce bâtiment est partiellement aménagé en potager et verger ; que le verger est prévu en 2 parties avec des arbres en bacs ; que le verger est non accessible ; qu'au vu de l'entretien nécessaire, cet espace ne peut être considéré comme inaccessible ;
23. que le potager est situé du côté du jardin du numéro 28 ;
24. que deux petites volumes sont prévus en toiture : une serre et un accès ; que les dimensions de ces volumes manquent sur les plans ;
25. que le reste du toit est couvert de plantations non accessibles ;
26. que la toiture et les murs mitoyens sont légèrement rehaussés afin de permettre ces aménagements ;
27. que le mur mitoyen avec le 30 avenue de Tervueren est rehaussée de +/- 0,55 m ;
28. que les plans ne mentionnent pas clairement toutes les mesures/dimensions de ces rehausses ; qu'il convient de les préciser ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
30. qu'il s'agit des agrandissements ;
31. que l'accessibilité de la toiture est une source potentielle de nuisances importantes ; que ceci est renforcé par la position du bâtiment au cœur de l'îlot ;
32. qu'il conviendrait de ne pas aménager de volume complémentaire et d'aménager la toiture en toiture verdurisée accessible uniquement pour entretien ;
33. que le grand jardin du 28 avenue de Tervueren est préservé ; que cependant aucun plan de celui-ci n'est fourni bien qu'il semble qu'une haie soit prévue ;
34. que le passage existant revêtu de pierre de taille, est prolongé sur tout le côté droit de la parcelle ; qu'il sert d'accès piéton à l'immeuble ;
35. que l'aménagement de la zone de recul est modifié ; que le jardinet est en partie supprimé de par la création d'une entrée piétonne ; que les plans ne mentionnent pas l'aménagement de l'entrée piétonne ;
36. qu'une travée (la plus à droite) des grilles Art Nouveau en fer forgé d'origine est rendue mobile en vue de créer une porte d'accès vers la maison en intérieur d'îlot ;
37. que le socle en pierre en dessous de la grille est retravaillé et diminué de +/- 0,15 m en hauteur en vue d'obtenir une marche de hauteur normale ;
38. qu'une installation de parlophone avec caméra est prévue dans les grilles ;
39. que cet accès est l'entrée principale de l'immeuble ;

40. que la demande propose le démontage provisoirement de 2 travées des grilles pendant le chantier en vue d'un accès facile au chantier ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 18/09/2018 a donné lieu à 30 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
42. qu'en raison d'un arrachage de certaines affiches, l'enquête a été prolongée d'une semaine complémentaire afin de s'assurer de la bonne publicité du dossier ;
43. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - l'inexactitude quant à l'adresse annoncée : « 30 avenue de Tervueren » car l'entrée se fera par le 28 ;
 - l'absence d'autorisation de la copropriété du 30 avenue de Tervueren concernant la rehausse du mur mitoyen ;
 - le fait que l'acte de base de la copropriété prévoit uniquement une porte de 90cm dans le fond du garage du numéro 30 ; que cela ne peut être l'entrée principale ;
 - les problèmes que pourraient causer un accès par le 30 pour les travaux et la nécessité de passer par le terrain du numéro 28 ;
 - la densité déjà importante de l'îlot ; le fait qu'il serait plus intéressant d'abattre le bâtiment ;
 - la perte de privacité et les nuisances que peuvent engendrer la toiture accessibles et les serres (les chambres à coucher donnant toutes vers l'arrière) ;
 - la perte de luminosité qu'engendre la rehausse ;
 - l'accès du service incendie à l'intérieur d'îlot ;
 - la nécessité de préserver le jardin du 28 qui est le poumon vert de l'îlot ;
 - les nuisances de chantier ;
 - l'humidité que pourraient causer le potager et les serres ;
44. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en ce qu'elle concerne une maison unifamiliale ;
45. qu'il apparaît que des arbres devraient être abattus ; que pour ce faire, il convient d'obtenir un permis d'urbanisme ; qu'il faut inclure cette demande dans la présente demande ;
46. l'avis conforme favorable sous réserves de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;
47. qu'en ce qui concerne les modifications apportées à la grille classée avec seuil en pierre bleue, la CRMS approuve la transformation d'une travée d'1,67m en vantail mobile pour piéton pour autant que le plus grand soin soit apporté à la mise en œuvre et que préalablement aux travaux, les détails d'exécution et les modèles de ces éléments, soient soumis à l'approbation de la DMS ;
48. qu'elle n'est par contre pas favorable à l'enlèvement d'une travée supplémentaire durant les travaux ;
49. que la CRMS regrette l'absence de plan d'aménagement du jardin, en particulier l'absence d'information sur la séparation de celui-ci ;

50. qu'en ce qui concerne la transformation du bâtiment arrière en logement, le CRMS souscrit au changement d'affectation mais regrette le choix stylistique de la façade principale ; qu'elle considère qu'un vocabulaire plus contemporain serait plus approprié considérant la fonction première d'atelier / entrepôt ;
51. qu'au vu du caractère enclavé du bien, il convient de fournir une note relative à l'exécution des travaux ;
52. l'avis de Brussels Mobilité ;
53. qu'il convient de fournir un plan d'aménagement du jardin qui permet d'évaluer l'impact paysager de la séparation des 2 logements et la façon dont sera matérialisée la limite ;

AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME) sur la demande telle que présentée.