

14h45 - dossier 11166

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. IMODEFF représentée par Monsieur HODJEFF tendant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 29 logements, en conservant les commerces au rez et les 24 parkings en sous-sol, avenue de Tervueren 8-12.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale;
2. que la demande est également située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
3. 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)) ;
4. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
5. que le RZAC prévoit pour ces immeubles un gabarit de rez + cinq étages + un étage en retrait éventuel ;
6. 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) ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m²) ;
8. 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) ;
9. le refus du permis d'urbanisme 10780 (05/PFD/671263) tendant à démolir un bâtiment existant et construire un immeuble mixte comprenant : en hors-sol : 4 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 38 logements aux étages supérieurs ; en sous-sol : locaux techniques et communs relatifs aux logement, un parking de 199 places ;
10. que la demande actuelle vise à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 29 logements, en conservant les commerces au rez et les 24 parkings en sous-sol ;
11. que l'immeuble est composé d'appartements de grandes dimensions sachant que les étages types se composent de 3 appartements 3ch + chambre de bonne, présentant des surfaces de 211m², 224m² et 243,2m² ;
12. qu'il est implanté en mitoyenneté avec le numéro 14 de l'avenue de Tervueren et présente un recul latéral de 4,3m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 2 ; que le front de bâtisse est situé à 9,4m en recul par rapport à la voirie ;
13. que son gabarit de R+5 est composé de niveaux relativement élevés en cohérence avec la taille et le standing des logements (4,55m au rez et 3,37m aux étages) ;
14. que le sous-sol est construit sur toute la profondeur et la largeur de la parcelle, qu'il s'y trouve notamment 27 emplacements de parking ;
15. qu'à l'arrière du bâtiment une cour anglaise est implantée au niveau du rez de chaussée ; que le clos du Cinquantenaire se situe 3,6m plus haut que cette cour anglaise ;

16. qu'il s'agit d'un immeuble d'habitations de standing, exemplatif d'un certain modernisme académique ; qu'il est constitué de deux entités distinctes qui auraient, selon le dossier de demande de permis, été édifiées en 1951 pour ce qui est du no 8 et en 1949 pour le no 10-12 ;
17. que cette construction est caractérisée par sa massivité, ses lignes de composition verticales, son jeu de pleins et de vides alternant les parements de pierre blanche avec les baies ou balcons et par les courbes adoucissant son extrémité ; que plus particulièrement le décrochement vers le Parc du Cinquantenaire possède son pendant de l'autre côté de la rue créant une symétrie intéressante au début de la longue perspective de l'avenue de Tervueren ;
18. que la demande vise au n°8 la rehausse de l'immeuble par l'extension du cinquième étage et la réalisation de balcons rentrants sur l'angle arrondi ainsi que de terrasses en façade latérale ;
19. que la demande vise au n°10-12 la réalisation d'un 6^{ème} étage en retrait intégrant 2 penthouses, l'extension vers l'intérieur des balcons en façade avant et au 1^{er} étage, l'ajout de balcons identiques à ceux des étages supérieurs ;
20. que la demande vise à étendre vers l'arrière le volume du rez-de-chaussée ;
21. que la demande vise à créer/transformer les accès aux espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée ;
22. que la demande vise à rénover et transformer la façade arrière ;
23. que la demande vise au n°10 -12, à chaque niveau, la subdivision des deux appartements existants en 4 unités mono-orientées ;
24. que la demande vise au n°8 la transformation des appartements en intégrant les cuisines aux pièces de vie ;
25. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 16 + 9 caves privées, 4 petites caves (C9, C10, C11 et C12), 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1^{er} étage au 3^{ème} étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres, par niveau ;
 - au 4^{ème} étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5^{ème} étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres,
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres,
 - au 5^{ème} étage :
 - n°8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex,
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres,
 - au 6^{ème} étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre
26. que les immeubles comportent donc 3 appartements 1 chambre, 18 appartements 2 chambres et 8 appartements 3 chambres ;
27. que les appartements proposés sont conformes aux règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
28. que l'immeuble ne dispose pas d'un emplacement de stationnement pour voiture par logement ; qu'il n'est cependant rien précisé en ce qui concerne le stationnement et les livraisons des commerces ;
29. que le volume des commerces au rez-de-chaussée est agrandi jusqu'à environ 7.30m de la limite arrière, limite établie par la circulation du parking ;
30. que la superficie commerciale passe de 730 à 1200m² ;

31. que le type de commerces prévu n'est pas précisé ;
32. que le projet vise à abaisser le niveau du sol du rez de 0,56 m en vue d'augmenter la hauteur sous plafond dans les commerces et d'offrir des entrées de plain-pied ;
33. que la hauteur sous plafond du sous-sol est ainsi de 2,24 m (2,10 m sous poutre) sous la partie construite et 3,05 m sous la partie en fond de parcelle ;
34. que la partie arrière du parking est couverte par de la terre ; qu'il convient de veiller à ce que la couche de terre soit d'au moins 60 cm conformément aux prescriptions du RRU ; qu'il convient également de préciser son usage et qui y a accès ;
35. que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est aménagée en terrasses et petits jardins pour les appartements du 1^{er} étage ;
36. qu'en façade arrière l'immeuble est agrandi sur ses parties les moins profondes sans dépasser les parties existantes les plus profondes ;
37. que des terrasses sont créés en façade à rue, en façade latérale et en façade arrière ;
38. qu'en façade arrière, des terrasses en porte à faux sont prévues ;
39. qu'en façade latérale, des terrasses en partie rentrantes et en partie débordantes sont prévues ; que la saillie de ces terrasses est importante ; qu'afin de limiter l'impact en façade avant, il convient de réduire la saillie de ces balcons ;
40. qu'en façade à rue, à l'angle, des terrasses sont prévues dans le corps du bâtiment ; que 2 trumeaux sont supprimés ; que le châssis est déplacé vers l'intérieur et suit l'arrondi de la terrasse ;
41. qu'en façade à rue les terrasses existantes sont agrandies vers l'intérieur du bâtiment ;
42. qu'au 1^{er} étage de nouvelles terrasses sont prévues en-dessous des terrasses des étages ; qu'afin de marquer les entrées, il convient de ne pas prévoir de terrasse en saillie à ce niveau ;
43. que le 6^{ème} étage est un étage en recul ; que de grandes terrasses sont prévues en façade à rue et en façade arrière ;
44. que les façades sont modifiées ; que quelques allèges sont supprimées, en façade à rue, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et en façade arrière ;
45. qu'en façades latérales et arrières, des baies de fenêtres sont ajoutées et agrandies ;
46. que le revêtement des façades à rue et latérale est en pierre de ton beige clair ;
47. que le revêtement de la façade arrière est en briquettes de parement sur isolation ; que la teinte exacte de ces plaquettes n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
48. que le revêtement du 6^{ème} étage est en plaques de pierre de ton clair selon les plans ; que selon la note explicative, la façade est recouverte de panneaux en fibre-ciment un peu plus foncé que le reste de la façade avec la menuiserie extérieure en profilés alu ou acier minimalistes ;
49. que les bardages en fibre ciment sont interdits dans cette zone ; qu'il conviendrait donc d'adapter la note explicative ;
50. que les châssis aux étages en façade à rue sont prévus en aluminium blanc ; que la teinte des châssis au rez-de-chaussée en façade à rue n'est pas précisée ;
51. que les châssis en façade arrière sont en aluminium dont la teinte n'est pas précisée avec seuils en pierre bleue ;
52. que les châssis du 6^{ème} étage sont dans toutes les façades en aluminium blanc ;
53. que le matériau et la couleur des châssis en façade latérale ne sont pas précisés ;
54. que les garde-corps des terrasses en façade à rue et latérale sont revêtus de pierre comme les façades ;
55. que les garde-corps des terrasses en façade arrière et au 6^{ème} étage sont vitrés (verre clair) ; que le matériau des garde-corps existant n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
56. qu'en façade latérale la terrasse supérieure est couverte par un auvent ;

57. que sur le plan de la façade à rue le garde-corps au 6^{ème} étage semble aller plus loin à gauche que sur le plan du 6^{ème} étage ; qu'il convient de préciser cet élément ;
58. que la zone de recul est réaménagée en vue de donner des accès directs aux commerces et aux 2 entrées des logements ;
59. que les jardinets sont réduits ; que le revêtement de sol des accès n'est pas précisé ; qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ;
60. que les toitures plates au-dessus des 5^{ème} et 6^{ème} étages sont des toitures vertes inaccessibles ;
61. que la toiture plate au-dessus du 6^{ème} étage se termine en casquette débordant des limites de l'étage ;
62. qu'un petit volume dépasse de la toiture (cabanon d'ascenseur) ;
63. que l'article 11 du RZAC prévoit que ce volume doit être intégré à l'étage en retrait ; qu'il convient de s'y conformer ;
64. que la demande ne prévoit pas de placer des installations techniques en toiture ;
65. qu'il convient cependant de renseigner avec précision le fonctionnement des techniques, des commerces en particulier ;
66. 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) ;
67. qu'il s'agit de la rehausse, des terrasses, du cabanon d'ascenseur et de l'extension au rez qui dépasse $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
68. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé ; que la nouvelle construction dépasse la construction voisine de droite ;
69. que ces rehausses sont de tailles réduites et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
70. que le cabanon d'ascenseur dépasse la toiture de 1 m qu'il est situé en partie centrale de la toiture ;
71. que les agrandissements à l'arrière aux étages ne dépassent pas la profondeur de l'immeuble existant ;
72. que les terrasses en façade arrière dépassent la profondeur de l'immeuble existant ; qu'il y a un dépassement de 0,53 m de la profondeur la plus profonde ;
73. que les nouvelles terrasses côté gauche en façade arrière dépassent le bâtiment de 1,52 m ;
74. que les nouvelles terrasses dans la façade latérale dépassent la façade de 1,37 m ;
75. que la distance entre les terrasses de la façade arrière et la limite mitoyenne arrière est 11,18m, côté gauche, et de 15,55 m, côté droit ;
76. qu'en façade latérale, la distance entre les terrasses et la limite mitoyenne de gauche est de 3,06 m ;
77. que le sous-sol est construit jusqu'à la limite arrière de la parcelle ;
78. que le rez-de-chaussée est construit jusqu'à une distance de 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
79. que les terrasse/jardins accessibles du 1^{er} étage sont prévus jusqu'à 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
80. que ces étages dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelles (hors zone de recul) de 1,49 m ;
81. qu'il conviendrait de limiter la construction de l'immeuble au rez aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
82. que cela limite l'impact du rez et des terrasses du premier étage sur les parcelles arrières ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures) et article 21 (menuiseries) ;

84. que l'article 6 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 m ;
85. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre, que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ; à partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisé moyennant mesures particulières de publicité ;
86. que c'est le cas ici ; que la toiture existante est une toiture plate ;
87. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
88. que les châssis existantes sont en aluminium blanc ; qu'il s'agit des châssis d'origine ; que cependant leur dessin est modifié ;
89. que les modifications en façades modifient fortement l'aspect de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne le traitement de l'arrondi sur l'angle qui est une des lignes de force de l'architecture de l'immeuble ; qu'il convient de conserver les trumeaux à cet endroit ;
90. que la densité de logements est très élevée du côté du 10 – 12 ; que les appartements mono-orientés sont moins qualitatifs ;
91. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des appartements traversants compatibles avec le standing de l'immeuble ;
92. que ceci permettrait de diminuer le nombre et les dimensions des balcons en façade arrière afin de limiter l'impact sur l'intérieure d'ilot ;
93. qu'ainsi les logements disposent chacun d'un emplacement de stationnement automobile (21 logements pour 24 emplacements) ;
94. que le plan communal de développement (PCD) prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ;
95. que la création de logements traversants de plus grande dimension répond à ces principes ;
96. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 a donné lieu à 73 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
97. que ces oppositions/observation concernent principalement :
 - la démolition totale de type « façadisme – rénovation bruxelloise » : la zone arrondie face au rondpoint devient terrasse (avec recul des fenêtres et suppression des piliers en bossage entre les fenêtres) et la situation arrière est plus modifiée que l'avant (ajout du 6^{ème} étage amènera une ombre portée plus longue vers le centre de l'ilot et les balcons prévus pour les appartements donneront directement dans les appartements Clos du Cinquantenaire ;
 - la rehausse d'un étage (5^{ème}) sur les 4 étages existants actuellement plus bas, côté Cinquantenaire ;
 - l'ajout d'un étage (6^{ème}) différent en style et matériaux et en recul sur les 5 étages existants actuellement la majeure partie du bâtiment ;
 - la faible taille des appartements prévus,
 - la destruction d'un immeuble en bon état général qui est repris au « Patrimoine immobilier » ;
 - le fait que l'immeuble est rénovable sans dénaturer l'aspect extérieur ;
 - l'opposition aux dérogations demandées, permettant de gonfler le volume existant en ajoutant hauteur et profondeur à l'immeuble (de 16.866 m³ à 21.059 m³) ;
 - le fait que certaines dérogations ne sont pas reprises dans le dossier ;

- un tel développement nuirait au caractère et à l'architecture du quartier, détruisant l'homogénéité de l'aspect de l'avenue en particulier sa perspective ;
 - le fait qu'une antenne de téléphone mobile se trouve sur l'immeuble voisin et pourrait être nuisible pour les logements des étages supérieurs ;
98. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 16/01/2021 ;
99. l'avis de la STIB demandé le 14/01/2021 et par lequel nous n'avons pas réceptionné de réponse ;
100. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 10/02/2021 ;
101. qu'elle n'a pas de remarques concernant la rehausse des deux immeubles et la transformation lourde des façades arrière donnant vers le Clos du Cinquanteaire ;
102. que cependant elle recommande d'abandonner les balcons (rentrants au niveau de l'arrondi) et les terrasses (en façade latérale) envisagés au niveau de l'immeuble 8 avenue de Tervueren ;
103. qu'elle demande de rester attentif à la composition fermée des façades du rez-de-chaussée, de conserver au maximum les allèges à ce niveau et d'y adapter la composition des nouvelles devantures commerciales ;
104. qu'elle regrette, en ce qui concerne l'immeuble n°10-12, la disparition des appartements traversants et recommande de conserver ce principe offrant une importante plus-value aux logements tant pour leurs qualités spatiales (belles enfilades en façade avant) qu'en termes de confort et d'habitabilité ;
105. le rapport de prévention du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale **défavorable** ;
106. que ce rapport est défavorable pour les raisons suivantes :
- pour la cage d'escalier de droite, on passe de 2 appartements traversants à 4 appartements dont 2 non traversants ; la voirie arrière est difficilement accessible pour leurs véhicules : qu'il s'agit donc d'une diminution de la sécurité en terme de configuration ;
 - l'accès aux appartements de l'escalier de droite ne se fait pas conformément aux normes de bases ; en effet il y a lieu de créer un sas entre l'escalier et les appartements ;
 - qu'il y a lieu de revoir la configuration du projet ;
107. que dans ce cas, il n'est pas possible à la commission d'émettre un avis favorable sur la demande ;
108. qu'il convient de s'assurer, auprès de Bruxelles – Environnement, de la possibilité d'aménager des logements vu la présence d'une antenne de téléphonie mobile sur l'immeuble voisin ;
109. que vu la surface des toitures plates, il convient de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et une utilisation de ces eaux, pour les chasses ou l'arrosage, par exemple ;
110. qu'afin d'analyser l'impact sur les parcelles voisines, il convient de fournir une étude d'ensoleillement liée aux rehausses et agrandissements ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.