**URB/20830 : Demande de permis d'urbanisme pour remplacer les menuiseries extérieures, agrandir une lucarne existante en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante et déplacer une trémie d'escalier existant dans un immeuble composé de 4 unités de logement dont la façade et la toiture avant sont classées (ref: 2273-0022/0) ; Square Armand Steurs 17;
introduite par Monsieur Vincent Meunier Rue de l'Aqueduc 47 bte RC à 1060 Saint-Gilles.**

**AVIS**

Vu la demande de Vincent Meunier , Rue de l'Aqueduc 47 bte RC à 1060 Saint-Gilles visant à remplacer les menuiseries extérieures, agrandir une lucarne existante en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante et déplacer une trémie d'escalier existant dans un immeuble composé de 4 unités de logement dont la façade et la toiture avant sont classées (ref: 2273-0022/0), situé Square Armand Steurs 17 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants sur le plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à remplacer les menuiseries extérieures, agrandir une lucarne existante en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante et déplacer une trémie d'escalier existant dans un immeuble composé de 4 unités de logement dont la façade et la toiture avant sont classées (réf : 2273-0022/0), situé Square Armand Steurs 17 ;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 classant comme ensemble les façades et toitures des maisons sises 8 à 19 square Armand Steurs et 214 rue du Moulin à Saint Josse-ten-Noode, en raison de leur intérêt historique et artistique ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Application de l’article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT :

Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art.235) ;

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) ;

Application de l’article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l’article 126§11 :

Dérogations au Règlement Régional d’Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :

Article 4 §1, 2° : Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Article 6 § 2 : Toiture (lucarnes) ;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 28/08/2023 au 11/09/2023 ; qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu le permis d’urbanisme URB12044 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/05/1933 pour la construction d’annexes et d’une véranda ;

Vu le permis d’urbanisme URB16287 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 07/02/1972 pour la création d’un garage en façade avant ;

Vu le permis d’urbanisme URB16287 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 07/02/1972 pour la création d’un garage en façade avant ;

Vu le permis d’urbanisme URB1616339 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/12/1972 pour la création de lucarne ;

Vu l’attestation de division en 4 logements légaux délivrées par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/08/2022 ;

Vu l’avis conforme émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 05/07/2023 ;

Considérant que le bien est composé par :

Au sous-sol, un garage existant qu’il est conservé et transformé en local vélos-poussettes en partie arrière ;

Au rez-de-chaussée, l’ancienne véranda est démolie et la toiture enlevée et remplacée par une terrasse en matériau perméable ;

Au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, les appartements sont réaménagés afin de correspondre aux normes d’habitabilité actuelles et sans modifier le volume existant ;

Considérant que la demande prévoit de modifier le jardin, actuellement perméable, en zone de pleine terre tout en maintenant l’ancienne citerne de récupération d’eau de pluie existante (10.000 l) ;

Considérant que la Commune de Saint-Josse-ten-Noode ne dispose plus dans ces archives des plans d’origine de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à restaurer la façade dans son état d’origine en remplaçant les menuiseries existantes par des menuiseries en bois peint avec des impostes divisées par des petits bois ;

Considérant que plusieurs maisons de l'ensemble classé possèdent encore aujourd'hui leurs menuiseries d'origine et qu’un relevé détaillé de celles-ci doit être effectué afin que la restitution des menuiseries disparues puisse se fonder sur une référence historique concrète ;

Considérant que le projet vise à la restitution de la porte de garage en utilisant comme référence celle du voisin du n°18 ; que la porte de garage choisie comme modèle n’est pas d’origine et de facture moderne ; qu’il y a moyen de proposer une porte de garage reproduisant les profils de la porte d'entrée et des châssis des étages ;

Considérant que la nouvelle porte de garage peut être réalisée en bois massif mouluré avec système d’assemblage traditionnel afin de revenir à une cohérence avec les autres menuiseries de la façade et qu’il y a moyen de choisir une essence de bois plus noble et durable au lieu du sapin rouge du nord proposé dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que les ferronneries de la façade principale font partie intégrante des qualités esthétiques de cette dernière ; que celles-ci (linteaux des châssis, garde-corps, etc.) semblent pouvoir être conservées et qu'une restauration ponctuelle est possible ; que l'inclusion de ces éléments dans l’ensemble des travaux de restauration est logique et qu'un traitement de ces éléments permettra non seulement de prolonger leur conservation mais aussi d'améliorer la qualité patrimoniale de la façade ;

Considérant que toutes les menuiseries d’origine de la façade principale ont été remplacées par des éléments en PVC ou en aluminium ; qu'il n'a pas été possible de trouver des informations précises sur la couleur des menuiseries d'origine ; que la couleur proposée dans le dossier, même si elle s'inscrit dans les nuances approuvées par le règlement communal d’urbanisme, contraste avec l'époque de construction du bâtiment ;

Considérant qu’il y a une discordance entre la teinte des châssis prévue dans la légende des matériaux (ton turquoise) et la référence à la palette de couleurs du RCU de Saint-Josse (vert de gris) ; que le choix d'une couleur neutre est plus approprié à la typologie architecturale du bâti ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir la lucarne en façade arrière afin de la transformer en porte-fenêtre et donner accès à une nouvelle terrasse ; que celle-ci dépasse légèrement du mitoyen le plus haut mais que la dérogation est acceptable au vu du bâtit environnant ;

Considérant que le projet prévoit également l’aménagement d’une terrasse sur la partie droite de la toiture plate du volume en extension en permettant d’offrir un espace extérieur de qualité au logement du 3e étage ;

Considérant que la partie vers le voisin gauche (n°16) est rendue inaccessible par le placement des garde-corps ; qu’il y a lieu de prévoir une finition esthétique (revêtement clair ou toiture végétalisée) ;

Considérant que cette nouvelle terrasse vient s’aligner en profondeur sur la façade isolée et les garde-corps sont ancrés dans la façade existante ; que pour éviter un effet plongeant en intérieur d’îlot, il y a lieu de reculer le garde-corps de 60cm vers la façade arrière ;

Considérant que l’isolation de façade et l’implantation de la terrasse dépassent le profil mitoyen des constructions voisines ; que cette dérogation peut se justifier pour des raisons esthétiques et des contraintes techniques liées à la stabilité et à l’étanchéité de l’ensemble composé de la nouvelle façade isolée et de la terrasse aménagée sur la toiture plate nouvellement isolée également ; que ce dépassement est limité à l’épaisseur de l’isolant et du garde-corps et sera donc à peine perceptible ;

Considérant que l’implantation de la nouvelle terrasse est conforme au Code Civil en matière de vues directes et qu’aucune ne rehausse du mur mitoyen est demandée ;

Considérant que la lucarne en façade avant n’est pas d’origine mais date des interventions des années 1970; que des travaux d’isolation ainsi que de rénovation du revêtement extérieur de celle-ci sont prévus ; qu'un bardage en zinc de couleur gris-anthracite pré-patiné et posé à joints debout est préconisé ; que le châssis sera rénové ; qu’il y a moyen de revoir la composition de cette lucarne pour qu’elle s’intègre mieux dans l’ensemble protégé ;

Considérant que le projet vise à la rénovation globale de la façade arrière non reprise dans l’AGRBC de classement ; que la mise en œuvre d’une isolation extérieure est prévue au moyen d’un bardage en liège expansé qui restera apparent ; que, afin de préserver les caractéristiques architecturales de ce type de bâti, la mise en œuvre d’un enduit sur isolant est plus appropriée et permettra de maintenir une cohérence avec les bâtiments de l’ensemble classé ainsi qu’en intérieur d’ilot ;

Considérant que, en façade arrière, des nouvelles menuiseries en PVC seront mises en œuvre et que la lucarne existante sera agrandie et équipée d’une porte-fenêtre ainsi que d’un bardage en zinc, similaire à celui proposé pour la lucarne de la façade avant; qu’il y a moyen de choisir un matériau plus qualitatif et plus durable que du PVC ainsi que de revoir la composition de la lucarne pour obtenir un meilleur équilibre et une plus grande cohérence dans les proportions et les qualités architecturales de la façade ;

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur d’une construction mitoyenne (titre I,** **article 4§1, 2°) de toiture (lucarnes) (titre I,** **article 6§ 2) sont acceptables.**

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Inclure dans la présente demande de permis un relevé détaillé des châssis d’origine voisins sur base de celui-ci redessiner les menuiseries à restituer ;
* Prévoir une teinte neutre pour la mise en peinture des menuiseries et de la corniche ;
* Inclure la restauration des ferronneries (linteau du châssis, garde-corps du balcon du 1er étage, etc.) de la façade dans la présente demande de permis ;
* Prévoir une lucarne en façade avant plus qualitative et mieux intégrée à la typologie du bien ;
* Prévoir un enduit sur isolant (ou un enduit isolant) pour la façade arrière ;
* Prévoir un matériau plus qualitatif et plus durable que du PVC tel que proposé pour les menuiseries de la façade arrière ;
* Revoir la composition de la lucarne dans le versant arrière de la toiture afin d’obtenir un plus grand respect de l’équilibre et des proportions de la façade ;
* Prévoir une finition esthétique (revêtement de ton clair ou toiture végétalisée) pour la toiture non accessible au 3e étage ;
* Reculer de 60cm le garde-corps de la terrasse du 3e étage.