

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

24/06/2025

Monsieur David LEISTERH, Président
ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :

vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue Middelbourg, 55

Objet de la demande :

transformer et rénover une maison unifamiliale en 2 appartements

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale, de gabarit rez+1+toiture à versants ; construite entre 1875 et 1899 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et de rénover une maison unifamiliale en 2 appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Rehausser et transformer la toiture ;
- Rénover et repositionner les planchers et la dalle de sol ;
- Reconstituer les façades avant et arrière ;
- Aménager un studio au rez-de-chaussée ;
- Aménager un duplex au rez+1 et rez+2 ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 03/06/2025 portant les références CP.2025.0402/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/05/2025 au 10/06/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur ;

- L'impact du vis-à-vis que peut générer la hauteur du bâtiment sur le jardin voisin et ses espaces de vie extérieurs ;

- L'impact de luminosité et d'ensoleillement que peut générer le nouveau volume sur le jardin voisin, en particulier en après-midi ;
- L'effet de masse disproportionné par rapport au bâti environnant, ce qui rompt l'harmonie de la typologie existante dans le quartier, majoritairement composé de maisons unifamiliales de deux niveaux ;
- La crainte d'une dévalorisation immobilière du bien voisin due aux transformations projetées ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que l'habitation existante se compose de :

- Un hall, un living et une cuisine aménagés au rez-de-chaussée ainsi qu'une cour fleurie à l'arrière ;
- Deux chambres et un toit plat inaccessible aménagé au 1^{er} étage ;
- Un grenier accessible par une trappe ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'habitation unifamiliale en un immeuble à 2 appartements répartis comme suit :

- Un studio composé d'une cuisine, une salle à manger et un salon/coin à dormir à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Un duplex aménagé au 1^{er} étage en pièces de vie dotées d'une terrasse projetée à l'arrière et au 2^{ème} étage en une chambre, une SDB et un bureau ;

Considérant que les travaux envisagés concernent une rénovation lourde assimilable à une démolition/reconstruction ;

L'aménagement de deux unités de logement :

Considérant le besoin de plus en plus important en petites unités de logement, dédiées aux personnes seules ou aux jeunes couples ;

Considérant que les logements compacts répondent à une demande croissante liée à la hausse des prix de l'immobilier au niveau de la Région de Bruxelles Capitale ;

L'aménagement des espaces communs :

Considérant que l'escalier existant sera remplacé et prolongé jusqu'au nouvel étage ;

Considérant que le hall d'entrée sera aménagé en un local compteurs et un local vélos commun, prévu en dessous du nouvel escalier ;

L'aménagement du rez-de-chaussée en un studio :

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée sera renforcé et rehaussé de 5 cm en prévoyant une nouvelle dalle de sol pourvue d'une isolation de 10 cm et d'une chape technique de 6 cm ;

Considérant que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée sera dès lors portée à 2,50 m ;

Considérant que le studio projeté sera aménagé en une cuisine, une salle à manger et un salon/coin à dormir ;

Considérant que la salle à manger et l'espace séjour/coin à dormir seront dotés d'une grande baie vitrée permettant l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le studio projeté au rez-de-chaussée sera doté d'un local de rangement et d'une cour perméable et végétalisée en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce type d'aménagement extérieur améliore les qualités paysagères des intérieurs d'îlots et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage, et au soulagement de celui-ci en cas de fortes pluies ;

L'aménagement du duplex :

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un duplex comprenant une pièce de vie regroupant le salon, la cuisine et la salle à manger, avec une terrasse projetée à l'arrière du premier étage, ainsi qu'une chambre, une salle de bains et un bureau, aménagés au deuxième étage ;

Considérant que le plancher du 1^{er} étage sera remplacé par un plancher en bois disposant de panneaux d'isolation thermiques et phoniques ;

Considérant que le plancher au-dessus du 1^{er} étage sera également remplacé ; que la hauteur sous plafond du rez+1 sera portée à 2,60 m ;

Considérant que la cuisine sera projetée à l'avant du 1^{er} étage et équipée d'un châssis en bois de 1,30 m de largeur, prévu dans la baie existante ;

Considérant que le séjour/salle à manger prévu à l'arrière du 1^{er} étage du duplex disposera d'une terrasse de 4,08 m de largeur sur 1,36 m de profondeur ; que cette terrasse impliquera la rehausse des deux mitoyens de 0,93 du côté du n°53 et 1,63 m du côté du n°57 ;

Considérant que l'aménagement de ladite terrasse déroge aux dispositions des art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur des deux brises vues et le garde-corps prévu pour la terrasse dépasseront le profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant de plus que cet aménagement contrevient aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle et des biens contigus en ce que ceux-ci ne disposent pas de grands jardins et créent une promiscuité par rapport aux biens concernés ;

Considérant que la terrasse projetée en façade arrière risque de porter atteinte à l'intimité du voisinage vu la configuration des lieux et plus particulièrement la faible distance vis-à-vis des biens contigus ; que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ; qu'il convient dès lors d'aménager un toit végétalisé en lieu et place de la terrasse proposée et de placer un garde-corps devant la baie vitrée du séjour ;

Considérant que les combles existants seront supprimés et remplacés par un 2^{ème} étage disposant d'un toit plat ;

Considérant que le deuxième étage comprendra une chambre de 14 m² dotée d'une large fenêtre de 2,58 m donnant sur l'intérieur de l'îlot, un bureau de 7 m² avec une fenêtre de 1,30 m², ainsi qu'un espace sanitaire et une zone de rangement/buanderie ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la transformation de la toiture existante déroge aux dispositions des art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant que la profondeur du volume sera supérieure de 1,42 m sur une hauteur de 1,07 m, par rapport à la construction mitoyenne située au n°53 ;

Considérant que le volume projeté tient compte des deux gabarits mitoyens de référence en s'alignant en hauteur avec le bien sis au n°57 et en profondeur avec le n°53 ;

Considérant que, compte tenu de l'orientation du volume rehaussé Sud-Est par rapport au bâtiment situé au n°53 et Nord par rapport au n°57, le volume projeté à l'arrière n'est pas de nature à compromettre l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant la volumétrie projetée permet d'améliorer des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les ouvertures de baies projetées sont conformes aux dispositions du Code-Civil en matière de vues directes ;

Considérant que le volume projeté s'intègre discrètement dans le paysage urbain environnant et sans porter atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'ilot ;

Considérant par ailleurs que le nouveau toit plat de l'immeuble sera doté d'une isolation thermique ;

Considérant que l'isolation projetée permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant qu'elle répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'ensemble des travaux projetés en toiture permettent d'optimiser le 2^{ème} étage en termes de performance énergétique ;

Considérant cependant que la nouvelle toiture plate disposera d'une finition en membrane d'étanchéité bicouche ;

Considérant que les finitions des toitures foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'ilot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'ilot ;

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors qu'il convient d'aménager une toiture végétale inaccessible sur le toit de l'immeuble ;

Considérant que la rehausse et l'extension de l'immeuble sont minimales et ne portent pas atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'ilot ni à la cohérence des deux constructions mitoyennes ; que la dérogation aux dispositions des art. 4 et 6 du titre I du RRU est dès lors acceptée moyennant certaines adaptations ;

L'isolation des pignons :

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur les murs mitoyens avec le bien sis au n°57 ;

Considérant que ces travaux permettent à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer davantage les conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme conformément à l'article 21/1 n°3 de l'arrêté « minime importance » ;

Considérant que ces travaux nécessitent toutefois l'accord des propriétaires du bien adjacent concerné ;

Le traitement de la façade à rue :

Considérant que les parois des deux façades de l'immeuble seront transformées et isolées ;

Considérant que ces transformations répondent aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande propose pour la façade à rue un revêtement en enduit de ton gris ; que les châssis seront en bois de teinte naturelle ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que le bandeau existant entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sera maintenu ; que la corniche existante sera retirée et remplacée par un bandeau identique à l'existant ;

Considérant que la façade à rue du 2^{ème} étage sera revêtue d'un bardage métallique de ton vert d'eau, équipé de deux planches de rive en aluminium de teinte identique ;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que le pignon sera revêtu d'un bardage métallique lisse de ton vert d'eau ;

Considérant que la baie projetée au 2^{ème} étage disposera d'une lisse métallique de teinte vert d'eau ;

Considérant qu'un examen des façades existantes, sur des maisons situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent des matériaux et teintes similaires à ladite façade ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue Middelbourg, majoritairement constituée de façades de différents styles architecturaux ;

Considérant de plus que le traitement différencié de cette façade, par rapport à la façade voisine récemment transformée, met en valeur la rythmique verticale, caractéristique des façades de la rue ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Aménager un toit végétalisé en lieu et place de la terrasse proposée au 1^{er} étage et placer un garde-corps devant la baie vitrée du séjour ;**
- **Prévoir une finition esthétique végétale sur les toits plats de l'immeuble ;**

- Prévoir une finition soignée des murs mitoyens modifiés et préciser sur les documents graphiques le matériau projeté en bardage métallique lisse vert d'eau au niveau du pignon ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les finitions esthétiques végétales des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Respecter le droit des tiers ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la construction du 2^{ème} étage sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sont refusées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

2. Avenue des Mûriers, 9

Objet de la demande :

transformer une habitation unifamiliale en un immeuble de rapport de 2 logements, avec la réalisation d'une extension et d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage

Motif de la CC :

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en 1924, de gabarit rez+1+toiture mansardée ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale en un immeuble de rapport de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La réalisation d'une extension de gabarit rez+1 à l'arrière de l'immeuble ;**
- **La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;**
- **L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe ;**

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2025 portant les références CP.2025.0084/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le dossier initial a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur ;

- **L'enclavement de la façade du bien voisin sis au n°11 constitué par la nouvelle extension et l'impact de luminosité que peut engendrer cette dernière sur le bâtiment voisin ;**
- **L'impact visuel du gabarit projeté à l'arrière et son manque d'intégration en intérieur d'îlot ;**
- **Le précédent préjudiciable que peut constituer ce projet en intérieur d'îlot ;**
- **L'impact du vis-à-vis que peut générer la terrasse projetée sur le toit de la nouvelle annexe ;**

Considérant que l'habitation unifamiliale a été transformée en un immeuble à 3 appartements sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande initiale porte sur l'aménagement de 2 duplex en lieu et place des 3 logements existants de fait ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Vu l'avis unanime de la commission de concertation du 11/03/2025 émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme ayant tenu lieu d'avis conforme et de décision du fonctionnaire délégué sur l'octroi des dérogations et libellé comme suit :

« AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en 1924, de gabarit rez+1+toiture mansardée ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale en un immeuble de rapport de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *La réalisation d'une extension de gabarit rez+1 à l'arrière de l'immeuble ;*
- *La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;*
- *L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe ;*

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2025 portant les références CP.2025.0084/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur ;

- L'enclavement de la façade du bien voisin sis au n°11 constitué par la nouvelle extension et l'impact de luminosité que peut engendrer cette dernière sur le bâtiment voisin ;*
- L'impact visuel du gabarit projeté à l'arrière et son manque d'intégration en intérieur d'îlot ;*
- Le précédent préjudiciable que peut constituer ce projet en intérieur d'îlot ;*
- L'impact du vis-à-vis que peut générer la terrasse projetée sur le toit de la nouvelle annexe ;*

Considérant que l'habitation unifamiliale a été transformée en un immeuble à 3 appartements sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande porte sur l'aménagement de 2 duplex en lieu et place des 3 logements existants de fait ;

Le 1^{er} duplex prévu aux niveaux 00 et 01 :

Considérant que le duplex prévu aux niveaux rez+1 sera aménagé en :

- Une pièce de vie d'environ 58 m² au rez-de-chaussée, composée d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger ;*
- Deux chambres (14,20 m² et 13,80 m²), une salle de bain, une salle de douche, 2 WC et un dressing prévu au 1^{er} étage ;*

Considérant que cet aménagement implique la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée de cette extension sera réalisé en lieu et place d'une véranda construite sans permis d'urbanisme ;

Considérant que des travaux de décaissement seront réalisés devant la façade arrière de la nouvelle extension ; que ce décaissement permet à la fois d'obtenir une façade entière ouverte vers le jardin et d'aménager une terrasse de plain-pied (17 m²) reliant le jardin au pièces vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'arrière du sous-sol dispose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 l ; que celle-ci sera maintenue ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016 2021 ;

Considérant que les pièces du sous-sol aménagées en une salle à manger, une cuisine et une salle de douche ;

Considérant que le projet envisage de les transformer en locaux communs composés de deux caves, d'un local vélo, d'une chaufferie et d'un local poubelles ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée de l'annexe projetée sera augmentée de 3,90 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du bien ; que la profondeur totale de la maison sera portée à environ 13,10 m ;

Considérant la profondeur totale du rez-de-chaussée sera alignée à celle du bien sis au n°11 et dépassera de 1,20 m celle du profil mitoyen le plus profond sis au n° 7 ;

Considérant que la façade arrière du rez-de-chaussée sera pourvue d'une grande baie vitrée de 5,05 m de largeur sur 2,45 m de hauteur ;

Considérant que cette extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet également d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les aménagements intérieurs de ce duplex sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le duplex disposera d'un escalier droit menant aux deux chambres projetées au 1er étage ;

Considérant que l'aménagement de cet escalier ainsi que de la chambre prévue à l'arrière de l'immeuble implique la construction d'un étage supérieur de la nouvelle annexe ;

Considérant cependant que le rez+1 de l'annexe projetée déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur dépassera de 3,40 m le profil mitoyen, le moins profond sis au n°11 ;

Considérant que le volume projeté au rez+1 forme un enclavement au niveau de la façade arrière du bien sis au n°11 ; que ceci est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle et de réduire davantage l'éclairage naturel de la façade contiguë, orientée Nord-Ouest ;

Considérant de plus que ce volume engendrera un sentiment d'enfermement depuis la façade du bien voisin et impactera fortement les vues depuis cette façade vers l'intérieur d'îlot verdoyant ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que la dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur du 1er étage de l'annexe n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il convient de réduire la profondeur du 1er étage de l'annexe à celle du bien voisin sis au n°7 ;

Châssis de la façade à rue :

Considérant que certaines menuiseries de la façade avant ont été remplacées en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant dès lors que le placement de menuiseries en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de placer, lors du prochain remplacement, des châssis en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Le 1^{er} duplex prévu aux niveaux 02 et 03 :

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une lucarne à l'arrière de l'immeuble afin d'aménager un 2^{ème} logement dans les combles ;

Vu les plans d'aménagement intérieur détaillé de ce duplex, envoyé par mail en date du 06/03/2025 ;

Considérant que ce 2^{ème} logement sera aménagé en :

- Un espace ouvert de 42 m² composé d'un coin chambre et d'un coin séjour, cuisine et salle à manger ;
- Un espace sous combles aménagé en un bureau ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne projetée atteint 3,40 m, ce qui permet l'aménagement d'un coin chambre d'une superficie nette d'environ 11 m² à une hauteur sous plafond de 2,55 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la partie avant des combles, disposant d'un versant mansardé, sera aménagée en une cuisine, une salle à manger et un salon, d'une superficie d'environ 30 m² ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'une baie vitrée d'une largeur de 3,24 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 81 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les aménagements intérieurs du coin chambre et de la pièce de vie sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le positionnement et le gabarit de cette lucarne sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègre discrètement au bâti existant ;

L'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe :

Considérant que cette lucarne donne accès, sur le toit plat de l'annexe via la baie vitrée, à une terrasse de 2,85 m de profondeur sur 2,30 m de largeur ;

Considérant que l'annexe projetée avec la terrasse prévue sur son toit déroge également à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur totale dépasse d'environ 3,60 m le profil du mitoyen sis au n°11 ;

Considérant qu'elle sera aménagée à une distance de 1,90 m par rapport aux deux axes mitoyens et en retrait de 60 cm par rapport à la façade arrière et pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m, empêchant l'accès à la partie inaccessible du toit ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse est conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant cependant, qu'au vu de l'emplacement de cette terrasse prévu sur le toit le plus haut de l'intérieur d'îlot, cette dernière telle que présentée constitue un précédent préjudiciable pouvant engendrer des nuisances acoustiques et des vues plongeantes et intrusives sur les biens voisins ;

Considérant néanmoins que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la baie de la lucarne constitue un complément d'agrément à la chambre ;

Considérant, par conséquent, que l'aménagement d'une terrasse de dimensions plus réduites ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ; qu'il convient dès lors de prévoir pour cette terrasse un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que les parties inaccessibles du toit plat de l'annexe seront dotées d'une finition végétale ;

Considérant que les toitures végétales permettent une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

L'aménagement d'un bureau dans l'espace sous combles :

Considérant que le bureau projeté sous les combles sera accessible par un escalier privé construit entre le coin chambre et l'espace de vie ;

Considérant que l'aménagement de ce bureau déroge aux prescriptions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond maximum des sous combles est de 2,20 m ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres ; que cette hauteur doit porter au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que même sous le faîtage de la toiture cette hauteur sous-plafond n'est pas atteinte ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée compte tenu de l'impact de cette faible hauteur sous plafond sur la qualité et l'habitabilité de cet espace ;

Considérant qu'il conviendrait d'aménager les sous combles comme espace de rangement (local non habitable) ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

- Réduire la profondeur du premier étage de l'annexe au niveau du profil mitoyen sis au n°7 et revoir l'aménagement intérieur de la chambre et de l'escalier privatif ;
- Prévoir une finition de teinte claire sur le mur rehaussé (côté n°11) ;
- Ne pas aménager le bureau prévu dans l'espace sous combles, le cas échéant, aménager cet espace en espace de rangement (local non habitable) ;
- Prévoir pour la terrasse projetée sur le toit de l'annexe, un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière du 1er étage de l'annexe ;
- Respecter la condition émise par le SIAMU dans son nouveau rapport du 14/02/2025 portant la référence CP.2025.0084/1 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des murs mitoyens au niveau du toit de l'annexe, dans l'année suivant la fin du gros œuvre.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'annexe au premier étage (titre I, art. 4) est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de l'annexe (titre I, art. 6), est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme. »

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a fait sien cet avis et a émis en date du 14/03/2025 un avis favorable sous réserve de :

- Choisir de préférence pour les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réduire la profondeur du premier étage de l'annexe au niveau du profil mitoyen sis au n°7 et revoir l'aménagement intérieur de la chambre et de l'escalier privatif ;
- Revoir la composition des murs mitoyens prolongés de manière à permettre aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ou soumettre un accord enregistré des propriétaires voisins permettant la mise en œuvre desdits murs telle que proposée ;
- Prévoir une finition de teinte claire sur le mur rehaussé (côté n°11) ;
- Ne pas aménager le bureau prévu dans l'espace sous combles, le cas échéant, aménager cet espace en espace de rangement (local non habitable) ;
- Prévoir pour la terrasse projetée sur le toit de l'annexe, un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière du 1^{er} étage de l'annexe ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 11/02/2025 portant la référence CP.2025.0084/1 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des murs mitoyens au niveau du toit de l'annexe, dans l'année suivant la fin du gros œuvre.

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 18/03/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Considérant que ladite proposition a été soumise dans le cadre d'une réunion de projet sollicitée par le demandeur le 18/03/2025 ;

Considérant que le demandeur a notifié en date du 18/03/2025 son intention d'introduire des plans modifiés tendant à rencontrer les conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'art.126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que le demandeur a également sollicité une réunion de projet en date du 18/03/2025 afin de présenter son projet modifié ;

Vu le Procès-Verbal de la réunion de projet organisée le 01/04/2025 ;

Considérant que la réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 05/05/2025 et que la demande modifiée a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que les plans modifiés ont été soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/05/2025 au 10/06/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur ;

- Le sentiment d'enclavement et l'effet couloir que peut constituer la nouvelle extension du côté du bien voisin sis au n°11 ;
- L'impact de luminosité que peut engendrer cette dernière sur le même bâtiment voisin ;
- L'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle ;
- L'impact du gabarit envisagé sur la valeur patrimoniale de l'édifice existant au n°11.

Considérant que la demande modifiée rencontre les conditions de l'avis de la commission de concertation du 11/03/2025 suivantes :

- Les murs mitoyens prolongés ont été conçus de manière à permettre aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;
- Le mur rehaussé (côté n°11) aura une finition de teinte claire ;
- L'espace sous combles sera aménagé en grenier ;
- La terrasse projetée sur le toit de l'annexe sera en recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière du 1^{er} étage de l'annexe ;

Considérant cependant que la demande modifiée ne répond pas à l'ensemble des conditions en ce que l'extension projetée initialement à l'arrière du 1^{er} étage sera partiellement maintenue ;

Considérant que le projet initial portant sur la construction d'une annexe à l'arrière du 1^{er} étage déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur dépassera de 3,40 m le profil mitoyen, le moins profond sis au n°11 ; que celle-ci n'a pas été acceptée pour les raisons suivantes :

- Le volume projeté au rez+1 forme un enclavement au niveau de la façade arrière du bien sis au n°11 ;
- Ce dernier est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle et de réduire davantage l'éclairement naturel de la façade contiguë, orientée Nord-Ouest ;
- Ce volume engendrera un sentiment d'enfermement depuis la façade du bien voisin et impactera fortement les vues depuis cette façade vers l'intérieur d'ilot verdoyant ;

Considérant que le projet modifié prévoit la réalisation d'une extension au 1^{er} étage, alignée au rez-de-chaussée du bien voisin n°7 et en retrait latéral de 1,12 m du côté du mitoyen n°11 ;

Considérant qu'au niveau de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°11 et jusqu'à un retrait latéral de 1,12 m, le volume projeté respecte la profondeur maximale autorisée par la commission de concertation en date du 11 mars 2025 ;

Considérant qu'après analyse de la simulation fournie dans le cadre de la demande modifiée, relative à l'impact visuel de la nouvelle extension depuis l'arrière du premier étage du bien voisin situé au n°11, il apparaît que le volume en retrait de 1,12 mètre au-delà de la limite autorisée ne sera pas perceptible depuis la fenêtre mitoyenne de ce bien ;

Considérant que la modification apportée permet de supprimer l'effet d'enfermement précédemment identifié, ainsi que l'effet de couloir généré par un gabarit initial ;

Considérant par ailleurs que l'étude d'ensoleillement jointe à la demande modificative démontre que, compte tenu de son orientation nord-est, l'extension projetée au premier étage n'aura aucun impact sur l'ensoleillement du bien voisin situé au n°11 ;

Considérant que l'impact sur l'ensoleillement du bâtiment sis au n°11 est identique dans la situation validée par la Commission de Concertation que dans celle issue de la demande modifiée ;

Considérant par ailleurs que le projet envisagé ne présente pas de risque de moins-value pour l'habitation voisine, et que sa réalisation pourrait même d'offrir à celle-ci de nouvelles opportunités d'aménagement, notamment en facilitant un éventuel agrandissement de l'extension existante ou l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant que la volumétrie projetée permet de garantir un agencement des espaces intérieurs adaptés aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux et du tissu urbain environnant, la volumétrie projetée s'intègre aux bâtis environnants ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que le projet modifié rencontre les objectifs recherchés par la commission de concertation du 17/03/2025 ; qu'il s'intègre dans le cadre bâti de l'intérieur d'ilot sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur du 1^{er} étage de l'annexe est acceptable ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

- Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 11/02/2025 portant la référence CP.2025.0084/1 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des murs mitoyens au niveau du toit de l'annexe, dans l'année suivant la fin du gros œuvre.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'annexe au premier étage (titre I, art. 4) est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

3. Avenue de Tercoigne, 19

Objet de la demande :
rénover une maison unifamiliale

Motif de la CC :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage, construite entre 1919 et 1930, de gabarit rez+2+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition / reconstruction partielle de l'annexe latérale ;
- La transformation de la véranda existante à l'arrière par un volume annexe ;
- La transformation des façades de l'annexe et le placement de nouveaux châssis ;
- L'isolation des façades et des toitures ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière du toit ;
- Le réaménagement de l'escalier extérieur ;
- Le réagencement des espaces intérieurs de l'habitation ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

La rénovation et la reconstruction de l'annexe :

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble composé d'un volume principal disposant d'une toiture à versant et d'une annexe latérale à toit plat ;

Considérant que l'annexe latérale de l'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé en 1925 ;

Considérant que ladite annexe a toutefois été agrandie sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une véranda a également été installée à l'arrière de l'habitation sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le sous-sol de l'annexe latérale aménagé en un garage de 15,11 m² reste inchangé ;

Considérant que les autres étages de l'annexe seront rénovés et agrandis ;

Considérant par ailleurs que la véranda existante de fait à l'arrière de l'immeuble sera également démolie ; que celle-ci sera remplacée par un volume dans le prolongement de l'annexe latérale reconstruite ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée d'environ 2,90 m par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 13,50 m ;

Considérant que la nouvelle annexe s'articulant autour du corps principal de l'immeuble est conforme aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'annexe arrière construite à la place de la véranda sera dotée de deux lanterneaux et d'une grande baie vitrée de 4,32 m x 2,28 m ;

Considérant que conformément au rapport d'expertise joint à cette demande, une infestation avancée de champignons a été découverte, affectant une partie significative du volume en annexe ainsi qu'une partie du volume principal ;

Considérant qu'une démolition des zones touchées est nécessaire afin de prévenir toute propagation vers le reste de la maison ainsi que vers la propriété voisine ;

Considérant que la reconstruction et l'agrandissement de l'annexe permet l'aménagement du bel étage en pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant dès lors que la reconfiguration de l'annexe au rez-de-chaussée s'intègre discrètement d'îlot et sans porter préjudice aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le 1^{er} étage de l'annexe sera également rénové et agrandi ;

Considérant que les planchers de l'annexe seront rehaussés afin de garantir des hauteurs sous-plafond conformes aux normes d'habitabilité ; que ces travaux impliqueront la rehausse du pignon de l'annexe à environ 82 cm ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée en enduit blanc du pignon de l'annexe ;

Considérant que ces modifications requièrent l'introduction de l'avertissement aux propriétaires voisins du bien sis au n°25 de l'intention d'introduire cette demande de permis d'urbanisme (Annexe II) :

- Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé aux propriétaires voisins ;
- Soit signé pour prise de connaissance par les propriétaires voisins ;

Considérant que l'annexe latérale permettra d'aménager le 1^{er} étage en une chambre au rez-de-chaussée et 3 chambres au 1^{er} étage avec deux salles de bains ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe prévu au 1^{er} étage a pour objectif d'aménager une grande salle de bain privative attenante à la chambre principale ;

Vu l'orientation sud de la construction par rapport à la propriété voisine située au n°25, laquelle dispose d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que, compte tenu de cette orientation, le volume projeté à l'arrière du 1^{er} étage de l'annexe, destiné à accueillir la salle de bain privative, peut porter atteinte à l'ensoleillement du bien voisin situé au n°25 ;

Considérant qu'il convient dès lors d'aligner la profondeur du 1^{er} étage de l'annexe à la façade arrière du bâtiment principal et de revoir l'aménagement de la salle de bain privative ;

Considérant que le nouveau toit plat de l'annexe latérale sera isolé et doté d'un lanterneau permettant d'éclairer la salle de bain commune ;

Considérant que l'isolation projetée permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant cependant que les plans annexés à la demande ne précisent pas la finition prévue sur les toits des annexes ;

Considérant que les finitions des toitures foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot situé dans la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir sur les toits plats des annexes une finition végétale inaccessible offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'îlot et sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant que le nouvel acrotère du toit plat de l'annexe sera inspiré de l'original ;

Considérant que le gabarit de l'annexe rénovée restera inférieur au niveau de la corniche du corps principal et s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'avenue ;

La transformation de la toiture à versants et l'aménagement des combles :

Considérant que la toiture en pente sera isolée par l'intérieur en utilisant des panneaux de fibre de bois d'une épaisseur total de 22cm dont une partie entre les chevrons ; que sa hauteur et ses tuiles restent inchangées ;

Considérant que les modillons et la corniche existants en façade avant seront maintenus ;

Considérant que la cheminée existante dans le versant avant de la toiture sera supprimée ;

Considérant cependant que la corniche a été recouverte d'un revêtement en PVC sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de reconstituer la corniche d'origine en bois, identique à celle de la construction mitoyenne sise au n°17 ;

Considérant qu'une lucarne sera aménagée dans le versant arrière du toit ;

Considérant que la lucarne projetée permet d'aménager les combles en une grande chambre équipée d'une salle de bain ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue pour la chambre atteint 2,90 m et permet d'aménager une chambre de 23 m² et avec une hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en retrait de 50 cm par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,78 m et d'une hauteur de 1,50 m, en PVC blanc ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 79 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette lucarne implantée en retrait par rapport au plan des façades s'intègre discrètement au bâti existant et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant cependant que les plans annexés à la demande ne précisent pas les types de revêtements prévus pour cette lucarne ;

Considérant que les finitions foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'il vient de prévoir pour le toit, la face et les joues de la lucarne un revêtement de teinte moyenne ou claire ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

L'isolation et la modification des façades :

Considérant que les baies de la façade latérale restent inchangées ;

Considérant que les transformations apportées à la façade arrière s'intègre discrètement dans l'ensemble des façades de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur le pignon gauche du côté du bien sis au n°25 ;

Considérant que ces travaux permettent à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer davantage les conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme conformément à l'article 21/1 n°3 de l'arrêté « minime importance » ;

Considérant que ces travaux nécessitent toutefois l'accord des propriétaires du bien adjacent concerné ;

Considérant que les façades revêtues d'un cimentage blanc seront isolées par l'extérieur ; que l'isolation des façades sera réalisée avec des matériaux écologiques ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les façades seront revêtues d'un enduit de teinte blanche ;

Considérant que le dessin imitant un revêtement en pierre de France ne sera pas reproduit sur cet enduit ; que sa suppression ne portera pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant cependant que l'isolation projetée supprimera le décrochement entre la façade principale et celle de l'annexe ; que la composition volumétrique proposée s'éloigne sensiblement du style architectural existant et ne permet pas une intégration harmonieuse de l'immeuble dans le contexte urbanistique de l'avenue ;

Considérant qu'il importe de veiller à la préservation des éléments architecturaux et urbanistiques caractéristiques, afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de maintenir le décrochement entre la façade principale et celle de l'annexe ;

Considérant par ailleurs que l'isolation de la façade avant entraînera la suppression du garde-corps situé au-dessus de l'oriel, du fait que l'épaisseur de l'isolant en réduira considérablement la profondeur ;

Considérant que les plans de 1925 ne permettent pas d'affirmer l'absence de ce garde-corps, dans la mesure où ils ne détaillent que la construction de l'annexe ;

Vu le manque de documents graphiques liés à la construction de cet immeuble ;

Considérant en outre que cette configuration architecturale, constituée d'un oriel surmonté d'un balcon, représente une composante majeure de l'identité bâtie de l'avenue ;

Considérant que la suppression de ce garde-corps n'est dès lors pas motivée et qu'il convient de le maintenir et de ne pas placer le garde-corps prévu devant la porte fenêtre du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il conviendrait également de maintenir ou remplacer l'auvent ;

Considérant que la fenêtre située en façade avant du bel étage de l'annexe, sera remplacée par une grande baie vitrée, et que, compte tenu du recul de cette façade par rapport à celle du garage, le projet prévoit l'aménagement d'un balcon sur le toit de l'accès au garage ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon dans le prolongement de la pièce de vie constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant que son aménagement ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment pour autant que le style de son garde-corps ayant un style inspiré du garde-corps existant au 1^{er} étage ;

Considérant par ailleurs que l'escalier extérieur menant à l'accès de l'habitation sera modifié ; que celui-ci sera équipé d'un nouveau garde-corps ;

Considérant que cette modification permettant l'aménagement d'un bac à plantes en limite de propriété s'intègre dans l'ensemble architectural du bien ;

Considérant que la nouvelle configuration de la façade de l'annexe s'intègre discrètement et harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la façade principale, moyennant certaines adaptations ;

La régularisation et le placement de châssis en PVC :

Considérant que les châssis existants ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que cette situation constitue une infraction au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que la demande actuelle vise à les remplacer par de nouveaux châssis également en PVC de teinte blanche ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé de surcroît en ZICHEE ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors que le maintien et le placement de menuiserie en PVC ne peuvent être accordés et qu'il y a lieu de placer, lors du prochain remplacement, des châssis et portes en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que la demande ne prévoit aucun plan de gestion des eaux pluviales ;

Considérant, cependant, les déclarations émises en séance par le demandeur et l'architecte en ce qu'une citerne d'eau est existante et a été rénovée ; qu'il convient dès lors lieu de préciser son emplacement sur les documents graphiques ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale, qu'il conviendrait de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Placer, en façade avant, des châssis et portes en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Maintenir le garde-corps existant en façade avant et ne pas placer le garde-corps prévu devant la porte fenêtre du 1er étage ;**
- **Maintenir ou remplacer l'auvent ;**
- **Prévoir sur les toits plats des annexes une finition végétale inaccessible offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'ilot et sans porter atteinte au voisinage ;**
- **Prévoir une finition soignée des murs mitoyens modifiés ;**
- **Reconstituer la corniche d'origine en bois, identique à celle de la construction mitoyenne sise au n°17 ;**

- **Maintenir le décrochement existant entre la façade principale et celle de l'annexe ;**
- **Aligner la profondeur du 1^{er} étage de l'annexe à la façade arrière du bâtiment principal et revoir l'aménagement de la salle de bain privative ;**
- **Préciser l'emplacement de la citerne d'eau de pluie sur les documents graphiques ;**
- **Introduire l'avertissement aux propriétaires voisins du bien sis au n°25 de l'intention d'introduire cette demande de permis d'urbanisme (Annexe II) :**
- **Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé aux propriétaires voisins ;**
- **Soit signé pour prise de connaissance par les propriétaires voisins ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

4. Chaussée de La Hulpe, 246

Objet de la demande :

transformer et construire un niveau d'habitation supplémentaire

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé Zone 2 "COIN DU BALAI" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Situation existante

Considérant que la demande concerne la dernière maison d'un petit front bâti de 4 maisons situé en retrait et en hauteur (+/-5m) par rapport à la chaussée de La Hulpe

Considérant que ces maisons présentent la particularité d'être implantées en fond de parcelles, d'avoir des annexes arrière aveugles au rez-de-chaussée et de disposer d'un jardin surélevé à l'avant, ce dernier étant grevé d'une servitude de passage au bénéfice des maisons suivantes

Considérant que l'habitation concernée par la demande est une petite maison 3 façades sans étage (3m sous corniche) dont la toiture présente des versants d'inclinaison différents : 41° à l'avant et 35° à l'arrière

Considérant que celle-ci est une ancienne bâtisse qui a été viabilisée sans permis dans les années 70 par l'aménagement de 3 chambres sous les combles et l'aménagement du rez-de-chaussée en espace ouvert (à l'exception des sanitaires), dans lequel subsiste un segment de mur porteur,

Considérant que ce logement est particulièrement exigu (surface plancher 81m²) et qu'aucune des normes actuelles d'habitabilité n'est respectée.

Projet :

Considérant que la demande consiste à transformer et agrandir l'habitation par la construction d'un niveau supplémentaire et d'un étage sous combles plus important se traduisant par une rehausse de de 4m de la façade avant

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Réorganiser le rez-de-chaussée en inversant les fonctions ;
- Déplacer l'entrée vers la droite et l'escalier d'accès aux étages vers l'avant, afin d'aménager un vrai hall d'entrée avec un wc ;
- Encloisonner l'escalier menant à la cave et percer une petite fenêtre dans la façade latérale pour le wc ;
- Supprimer la salle de bain et le wc existants dans un coin de l'annexe arrière ;
- Augmenter la hauteur sous plafond de cette annexe sans rehausser le mur arrière mitoyen avec la parcelle du n°5 de la rue du buis ;
- Modifier l'emplacement et les dimensions des baies de façade avant pour augmenter l'éclairage naturel de l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- Augmenter l'éclairage naturel de l'annexe en remplaçant une porte secondaire existante par un châssis fixe entièrement vitré, et agrandissant les surfaces des coupes ;
- Araser le pignon latéral jusqu'au niveau de plafond du rez-de-chaussée ;
- Construire l'étage supplémentaire et le nouveau volume de toiture, en ossature bois, comprenant 2 x 2 chambres, 1 salle de bain et 1 salle de douche ;
- Placer une isolation acoustique entre le n°244 et 246 ;

Dérogação et mesures particulières de publicité

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du :

- Règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse le profil de l'unique construction contiguë sans toutefois dépasser 3m ;
- PPAS en ce que la hauteur de façade projetée est supérieure de 1m50 à la hauteur de façade de l'unique construction contiguë, que l'emprise existante de l'annexe débordé en zone de cours et jardins, et que l'expression architecturale s'écarte du type de façade ancienne voisines et des caractéristiques urbanistiques du coin du balai (dimensions des baies, bardages et couverture de toiture en ardoise) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 du CoBAT ;
- Dérogation du RRU à l'art. 6 du titre I (hauteur toiture) ;
- Dérogation à un PPAS en matière d'implantation et de volume et d'esthétique ;
- La prescription 0.6. Du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) signé pour prise de connaissance par le propriétaire de la maison contiguë ;

Gabarit projeté

Considérant qu'au vu de l'ampleur des transformations et agrandissements, le projet constitue une rénovation lourde qui s'apparente plus à une démolition/reconstruction ;

Considérant en effet que les seuls éléments qui ne sont pas démolis sont : la cave, le mur mitoyen contre terre avec le jardin voisin à l'arrière, l'élément porteur du rez-de-chaussée, le mur de façade latérale sur 1 seul niveau et deux têtes de mur en façade avant ;

Considérant qu'en cas de démolition/reconstruction le PPAS prévoit, en matière de hauteur de façade, que « *la corniche soit située à la moyenne de la hauteur des corniches des constructions voisines (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale)* » ;

Considérant qu'il n'existe qu'une seule construction voisine (n°244) dont la corniche se situe à une hauteur de 5m50 par rapport au niveau de la servitude d'accès ;

Considérant que le terrain voisin n°248 n'est pas constructible à cet endroit ;

Considérant que la hauteur sous corniche projetée est similaire à la hauteur de la première maison du front bâti située au n°240 qui est de 7m ;

Considérant que cette hauteur correspond à la table de conversion du PPAS applicable pour les nouvelles constructions de l'extrémité de la chaussée de La Hulpe ;

Considérant que habitations n°240 et 244 ont fait l'objet de permis d'urbanisme en 1954 et 1993 leur autorisant notamment une rehausse de façade avant dans le but d'accroître leur habitabilité ;

Considérant que l'emprise de la construction n'est pas modifiée que la dérogation existante dans le coin latéral arrière de la parcelle date au moins depuis 1977 tel qu'il peut être constaté sur la photo aérienne de cette époque ;

Considérant que l'augmentation projetée du gabarit n'est pas de nature à porter préjudice à l'ensoleillement ni à l'éclairage naturel des habitations et jardins voisins en raison de l'implantation particulière des constructions, de l'orientation Nord-Est des façades arrière et de la présence d'une abondante végétation dans le jardin de l'habitation située rue du Buis n°5 ;

Considérant que les fenêtres des étages de la façade latérale sont en retrait de la maçonnerie de sorte que leur vitrage soit situé à 1m90 de l'axe mitoyen afin de respecter le code civil en matière de vues droite sur le jardin voisin n°248 ;

Habitabilité

Considérant que les étages construits à neuf sont conformes aux normes d'habilité du RRU ;

Considérant d'éclairage naturel du rez-de-chaussée a été amélioré grâce à l'élargissement des baies de façade avant, aux placements de portes-fenêtres entièrement vitrées et de deux lanterneaux dans la toiture de l'annexe arrière rehaussée et respecte le RRU en la matière ;

Considérant que le projet déroge toutefois de 5cm à la hauteur sous plafond minimum des locaux habitables prescrite par le RRU (Titre II art. 4) sur une superficie de 26m², dans la zone réservée à la cuisine et salle à manger, en raison de la hauteur sous plafond existante ;

Considérant que l'habitation projetée offre toutefois dans sa globalité des conditions d'habitabilité et de confort similaires au logement neuf ;

Aspect des façades

Considérant que l'expression architecturale proposée s'écarte des caractéristiques anciennes des maisons du Coin du Balai par une expression plus contemporaine due aux proportions entre la largeur et la hauteur des baies de fenêtre de façade avant et à l'emploi de matériaux de teintes différentes ;

Considérant que les matériaux proposés sont l'enduit de ton blanc sur les parties neuves, le bardage ajouré en bois sur le rez-de-chaussée et entre les fenêtres des niveaux supérieurs, pour renforcer la verticalité, un encadrement de fenêtre particulier de teinte noire, des châssis en bois peint de ton noir et la couverture de toiture en ardoises naturelles ;

Considérant qu'aucune des maisons du front bâti ne présente des caractéristiques typiques des maisons du coin du balai ;

Considérant en revanche qu'elles sont représentatives des époques auxquelles elles ont été transformées ;

Considérant que le front bâti est situé au moins 5m plus haut que la voirie, à une distance d'au moins 10m du trottoir, et qu'il est peu visible de l'espace public, et en particulier l'habitation objet de la demande, en raison de l'obstacle visuel que constitue le mur de soutènement situé à front de rue ;

Considérant que ce mur de soutènement est un mur ancien en moellon surmonté d'une rehausse en parpaing soutenant les terres du jardin, couronné d'une clôture bâchée, le tout atteignant +/-6m de haut ;

Considérant que seul le haut de la façade projetée et la toiture pourraient être perçus de l'espace public ;

Considérant que la demande est toutefois soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède qu'il y aurait lieu de simplifier l'expression architecturale afin de ne pas trop se singulariser des autres façades ; de placer de la tuile rouge qui est une caractéristique identitaire du Coin du Balai et d'améliorer l'aspect du mur de soutènement et de la clôture situés à front de rue ;

Abords

Considérant que la terrasse située à l'avant de l'habitation a fait l'objet d'un agrandissement en 2017, que celui-ci n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme alors qu'il s'agit d'une construction hors sol dépassant le niveau naturel du jardin de plus de 50cm, qui présente par ailleurs des vues droites sur le bien voisin n°148 ;

Considérant que la demande se propose de réduire sa largeur au niveau de la mitoyenneté afin de se conformer au code civil ;

Considérant que le chemin longeant la façade latérale, existant depuis toujours, est séparé du jardin du n°248 situé en contrebas par des clôtures bâchées ;

Considérant que l'auvent existant en façade latérale sera supprimé ;

Conclusion

Considérant, dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière hauteur de toiture (titre I, art. 6) et au PPAS matière d'implantation et de volume et d'aspect des façades sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de s'accorder à son environnement naturel et construit et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DE :

- Simplifier l'expression architecturale de la façade avant en supprimant les bardages entre les baies de fenêtre des étages et autour de la fenêtre du 1^{er} étage ;
- Réaliser la couverture de toiture en tuiles rouges ;
- Améliorer l'aspect du mur de soutènement et de la clôture situés à front de rue par :
 - Le nettoyage et l'éventuel rejointoyage de la partie en moellons ;
 - L'unification de la rehausse faite de quelques rangs de briques et de parpaings, comprenant également l'épaisseur du mur mitoyen avec le n°248, par la pose d'un enduit de finition de teinte gris clair similaire aux moellons et au cimentage voisin ;
 - L'habillage de la clôture par de la végétation retombante tel qu'existant précédemment ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux d'adaptation de la terrasse et d'embellissement du mur et de la clôture dans les 6 mois suivant la réalisation du gros œuvre

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS et du RRU en ce qui concerne l'implantation, la hauteur et l'aspect de la construction et la hauteur sous plafond sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

5. Drève des Weigélias, 40

Objet de la demande :

étendre l'habitation, transformer la remise en cabinet de kiné, régulariser une isolation de façade visible de l'espace public et abattre 5 arbres

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel - Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural (19/08/2024) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades, construite en 1903, de gabarit sous-sol semi-enterré + rez-de-chaussée surélevé + un étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que trois remises construites en limites de parcelle, une petite serre et une cabane de jardin sont également présentes sur le terrain du bien ;

Considérant qu'il s'agit principalement d'agrandir l'habitation principale et d'aménager deux remises en cabinet de kinésithérapie ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement de l'ensemble des châssis de l'habitation principale et la mise en peinture de ses éléments de menuiserie,
- La régularisation de l'isolation d'une façade de cette habitation,
- La création d'une extension en rez-de-chaussée de l'habitation principale,
- La réhabilitation de deux remises en limite de parcelle,
- L'abattage de cinq arbres ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions,
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les deux remises situées sur la limite mitoyenne avec le bien sis au n°40 de la Drève des Wéigélias dépassent en hauteur et profondeur ledit bien ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation principale se compose actuellement :

- De la circulation verticale prenant place dans une tourelle en façade du bien ;
- D'un demi-sous-sol avec une cuisine et arrière-cuisine, un cellier, une toilette, une cave et la chaufferie ;
- D'un rez-de-chaussée avec un porche, le hall d'entrée desservant la circulation verticale, un séjour et une salle à manger ;
- D'un premier étage avec deux chambres, une salle de bain et une véranda ;
- D'un deuxième étage sous combles avec deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que deux remises font partie du projet ; qu'elles se situent sur la limite mitoyenne avec le bien sis au n°56 de la Drève des Wéigélias ;

Considérant que l'une d'elle abrite actuellement une salle de sport avec sauna, accessoire au logement principal ;

Remplacement de l'ensemble des châssis de l'habitation principale et la mise en peinture de ses éléments de menuiserie :

Considérant que seules trois des façades de l'habitation présentent des ouvertures, la quatrième façade sur le mitoyen au n°36 de la Drève des Wéigélias étant aveugle ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants de ces façades, actuellement en bois de ton blanc, est remplacé par des châssis du même matériau ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que ces châssis, les menuiseries bois existantes (les portes d'accès au sous-sol et au rez-de-chaussée, les deux balcons et le volume de la véranda à l'angle Sud-est) seront de ton anthracite ;

Considérant la variété des teintes des menuiseries dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que cette teinte anthracite s'harmonise avantageusement avec les matériaux de la façade, la brique rouge, la pierre de France et le gris des toitures en ardoise ;

Considérant que les divisions, les parties ouvrantes et dormantes sont respectées, à l'exception :

Des fenêtres des chambres 3 et 4, au deuxième étage : les châssis bipartites sont remplacés par des châssis simples,

De la baie au rez-de-chaussée de la façade Est, au niveau du porche et du hall d'accès, les petits-bois sont supprimés ;

Considérant que cette simplification des vantaux et cette suppression des petits-bois ne nuisent pas à la qualité architecturale du bien, mais participent au contraire d'une rénovation plus contemporaine de l'extérieur de l'habitation ; que ces modifications sont minimales et permettent d'augmenter l'éclairage naturel des locaux concernés ;

Considérant, cependant qu'il y aurait lieu d'intégrer les aérateurs dans les châssis afin de les rendre invisibles ;

Considérant qu'une fenêtre de toit est créée en façade Sud pour augmenter l'éclairage naturel de la chambre 3 au deuxième étage et répondre aux normes de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la superficie nette éclairante du living (espace piano) est insuffisante (3,80 m² pour 24 m² et 4,80 m² demandés) et déroge ainsi à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant cependant que ce local étant largement en contact par la baie libre (2,90 m de large et 3,30 m de haut) pratiquée entre l'habitation principale et l'extension projetée, il bénéficie amplement de l'éclairage naturel apporté par les baies vitrées de cette extension ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre II du RRU est minimale et acceptable ;

La régularisation de l'isolation d'une façade de cette habitation :

Considérant que la façade donnant sur le bien voisin au n°36 de la Drève des Wéigélias et visible depuis l'espace public a été isolée par l'extérieur sans autorisation ;

Considérant que cette façade est aveugle ; qu'elle a été traitée avec un isolant recouvert d'un crépi de ton clair, pour une épaisseur totale de 21 cm ;

Considérant que la teinte claire choisie est présente dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que le projet, tout en améliorant les conditions de confort thermique du logement, participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ; que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

La création d'une extension en rez-de-chaussée de l'habitation principale :

Considérant qu'une extension de 35 m² est réalisée en façade arrière du bien ;

Considérant qu'elle se développe sur un seul niveau, dans le prolongement du rez-de-chaussée surélevé de l'habitation principale ; qu'un emmarchement donne accès à une terrasse en bois sur plots située en contrebas ;

Considérant qu'elle se compose de deux angles vitrés, avec de grandes baies en aluminium anthracite munies de stores extérieurs, et d'une troisième façade aveugle avec un isolant recouvert d'un bardage en bois brûlé ;

Considérant que le soubassement est en béton de ton gris, le couronnement en bardage métallique de ton anthracite et la couverture traitée en toiture végétalisée ;

Considérant que la teinte anthracite des châssis et du bardage métallique est identique à l'ensemble des châssis et menuiseries de l'habitation principale ;

Considérant que sa volumétrie simple et les matériaux et teintes sobres mis en œuvre sont l'expression d'une architecture contemporaine discrète contrastant avantageusement avec le style du début du XX^{ème} siècle des façades de l'habitation principale ;

Considérant de plus que la finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration de ses qualités végétales et paysagères ;

Considérant de même que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettent de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'en déplaçant la cuisine et la salle à manger du sous-sol au rez-de-chaussée, cette extension permet un réaménagement de l'ensemble des pièces de vie de l'habitation sur le même niveau, qui profitent ainsi d'un éclairage naturel abondant et d'un lien direct vers l'extérieur et le jardin ;

Considérant que le projet permet ainsi l'aménagement d'espaces de vies plus spacieux, lumineux et ouvert sur le jardin ; que la réalisation de cette extension améliore sensiblement l'habitabilité et le confort du bien sans porter préjudice à l'habitabilité des maisons voisines ;

La réhabilitation de deux remises en limite de parcelle :

Considérant que l'objet de la présente demande consiste également à restaurer deux des remises présentes sur le terrain pour y aménager un cabinet de kinésithérapie accessoire au logement, et sa salle de rééducation ;

Considérant que ces deux remises positionnées en limite mitoyenne avec le bien sis au n°36 de la Drève des Wéigélias dérogent au RRU, en hauteur et profondeur par rapport à ce bien voisin ;

La démolition et reconstruction d'une remise pour l'installation d'un cabinet de kinésithérapie :

Considérant que la remise située dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle présente des signes de grande dégradation ;

Considérant que la présente demande projette sa démolition pour la reconstruire sur la même empreinte constructive, tout en rehaussant la toiture (51 cm) pour obtenir une hauteur sous-plafond de 2,50 m répondant aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant qu'elle accueillera une salle de rééducation de 22,87 m², une petite salle de douche avec toilette et un vestiaire ;

Considérant qu'elle sera réalisée en béton et ossature bois + isolant ; que sa toiture plate sera également végétalisée ;

Considérant que les façades sur les deux limites parcellaires seront traitées en cimentage de ton naturel et la façade donnant sur l'intérieur de la parcelle avec un bardage en bois brûlé (à l'identique de la face arrière de l'extension), avec une grande baie vitrée composée de quatre châssis en aluminium anthracite ;

La restauration d'une seconde remise pour l'aménagement d'une salle de rééducation :

Considérant que la remise située dans le prolongement de celle-ci, construite en 1903, est restaurée à l'identique ;

Considérant que les deux façades sur l'intérieur du terrain sont composées de brique rouge et de pierre de France, avec un soubassement en pierre bleue ; que la façade donnant sur le bien mitoyen est entièrement en brique de ton rouge ;

Considérant que la couverture est en tuile de ton rouge ;

Considérant que l'ensemble des châssis et portes en bois comme les linteaux métalliques seront de ton anthracite ;

Considérant que seule la double porte sur le pignon Est est remplacée par une baie tripartite sur allège pleine ;

Considérant que la réhabilitation de ces deux remises pour l'aménagement du cabinet de kinésithérapie permet, en respectant l'emprise au sol existante, d'éviter un accroissement supplémentaire de surface imperméabilisée ;

Considérant que leurs volumétries simples, le rappel du vocabulaire architectural (aluminium anthracite, bois brûlé, brique rouge, pierre de France, tuile rouge, toiture végétalisée, etc.) utilisé pour l'habitation principale et son extension permettent leur intégration aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble du bien sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU sont minimales et acceptables ;

L'abattage de cinq arbres :

Considérant que le projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 ;

Considérant qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique à haute valeur biologique qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que vu la qualité paysagère et biologique de la parcelle, la réalisation d'un CBS+ permettrait d'étayer les demandes dans la zone de cours et jardin ;

Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant qu'il faut limiter autant que possible la pollution lumineuse (ex : réduire la taille des baies orientée vers le jardin) sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm au minimum tous les 10 à 15 m ;

Considérant que le projet inclut l'abattage de cinq arbres :

Un marronnier atteint du chancre bactérien du marronnier, dans l'angle Sud-est de la parcelle,

Trois sapins, en milieu de parcelle,

Un épicéa, au droit de la limite parcellaire avec le n°2 de l'avenue Marie-Clothilde ;

Considérant le manque de précisions concernant la maladie du marronnier et les raisons de l'abattage des quatre autres arbres ;

Considérant de ce fait qu'il convient de remédier à ce manque d'informations en motivant cet abattage par une étude phytosanitaire et un reportage photographique complets ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de ces cinq arbres par quatre arbres de petite et moyenne taille ; que leurs essences ne sont pas précisées ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Veiller à ce que les aérateurs soient intégrés dans les châssis et non visibles ;**
- **Limiter les dimensions des baies du cabinet de kinésithérapie et prévoir des stores occultants permettant de limiter la luminosité en intérieur d'îlot ;**
- **Limiter au maximum l'éclairage artificiel vers le jardin et de concevoir soigneusement les éclairages et leurs occultations, pour qu'ils ne perturbent pas la faune et flore urbaine ;**
- **Préserver une lisière étagée à la limite ouest (minimum 15m) afin de préserver le corridor écologique le long du chemin de fer ;**
- **Mentionner les espèces arbustives (pas uniquement les arbres) qui seront supprimées pour la réalisation du projet (extension, terrasse, remise...) et prévoir des compensations ;**
- **Fournir une étude phytosanitaire et un reportage photographique complet permettant de justifier les cinq abattages envisagés ;**

- Compléter le plan d'implantation projetée en précisant les essences prévues en remplacement ;
- Préférer la plantation d'essences indigènes :
- https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr?_ga=2.118002121.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates de l'extension et de la remise dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement en profondeur (titre I, art. 4) et hauteur (titre I, art. 6) des deux remises sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante (titre II, art. 10) du living en rez-de-chaussée de l'habitation principale est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

6. Rue des Mérisiers, 57

Objet de la demande :

régulariser le remplacement de châssis, la construction d'un petit volume arrière, la création d'une lucarne arrière, l'installation d'une terrasse au R+1, la modification de baies, l'enduit de ton jaune en façade arrière, transformer la terrasse en R+1 et réaménager l'intérieur

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel - Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage et combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser certains actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme, et de transformer l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

La régularisation :

- Du changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue,
- De la construction d'un petit volume à l'arrière du bien,
- De la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- De la hauteur sous-plafond de la chambre située dans les combles ;
- De l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ;

La transformation de l'habitation :

- La mise en conformité de la terrasse en toiture de l'extension arrière,
- La réalisation d'actes et travaux non soumis à permis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/05/2025 au 10/06/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du mur mitoyen, nécessaire pour la mise aux normes de la terrasse en R+1, dépasse en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°55A ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

MOTIVATION :

Considérant que le bien se compose actuellement :

- Au sous-sol, de plusieurs caves et locaux techniques ;
- Au rez-de-chaussée, de l'accès au logement, de la circulation verticale et des pièces de vie en enfilade, d'une petite toilette, et d'une terrasse en bois sur l'ensemble de l'espace extérieur ;
- A l'étage, d'une chambre avec sa salle de bain, d'un bureau donnant sur une terrasse aménagée sur l'annexe arrière ;
- Sous les combles, d'une seconde chambre avec salle de douche ;

Considérant que le projet de la présente demande conserve cette organisation de l'espace intérieur de l'habitation unifamiliale ;

Régularisation :

Le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue :

Considérant que le PU n°19.433 octroyé le 25/03/1968 avait pour objet la modification des baies de la façade à rue ; que les menuiseries des fenêtres étaient prévues en bois peint et la porte d'entrée en aluminium ;

Considérant que le bois peint des châssis et l'aluminium de la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries PVC de ton blanc, qui respectent les divisions d'origine, à l'exception de l'allège de la baie du premier étage ;

Considérant que ce changement a eu lieu en 1992, tel que l'atteste les photographies des intercalaires des dits châssis et porte ;

Considérant de ce fait qu'il n'est pas soumis aux exigences de la performance énergétique des bâtiments (PEB) ;

Considérant d'autre part, qu'en façade à rue la corniche existante, initialement en bois, est en PVC ; qu'elle sera remplacée par une corniche en bois de ton naturel, telle que prévue à la construction du bien ;

Considérant, de plus, que les demandeurs, dans cette même optique de revenir à la situation de droit d'origine, proposent de choisir le bois pour l'ensemble des châssis et la porte d'entrée de la façade à rue lors de leur prochain remplacement ;

La régularisation de la construction d'un petit volume à l'arrière du bien :

Considérant qu'un volume d'un seul niveau a été créé sans autorisation, au rez-de-chaussée, dans la continuité de l'habitation principale ;

Considérant que ce volume, d'une superficie d'environ 3 m², se compose d'une toilette et d'un petit hall ouvert participant à améliorer la distribution des espaces du rez-de-chaussée et permettant un accès direct à la terrasse, à l'extérieur de l'habitation ;

Considérant que la réalisation de ce volume date d'avant le 1^{er} janvier 2000, tel que l'attestent des vues aériennes datées de 1996 ;

La régularisation de la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture :

Considérant qu'une lucarne a été réalisée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que sa largeur est de 2,03 m ; qu'elle se situe à bonne distance des deux axes mitoyens et en recul par rapport au plan de la façade d'environ 1,35 m ;

Considérant qu'elle a été réalisée avant le 1^{er} janvier 2000, tel que l'attestent des vues aériennes datant de 1987 ;

La régularisation de la hauteur sous-plafond de la chambre située dans les combles :

Considérant que la deuxième chambre de l'habitation, située sous les combles, a une superficie de 12,40 m² à partir d'une hauteur supérieure à 1,50 m et de 2,98 m² pour une hauteur supérieure à 2,30 m ; que la hauteur sous faîtière est de 2,48 m ;

Considérant que cette chambre dispose d'une lucarne permettant une vue directe vers l'extérieur ; que la hauteur sous-plafond de cette lucarne est de 2,05 m ;

Considérant que cette configuration permet une utilisation confortable de l'espace ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante, datant du début du XX^{ème} siècle pour la construction de l'habitation, et de 1987 pour la réalisation de la lucarne,

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux - le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue, la construction du volume à l'arrière du bien, de la lucarne en toiture arrière, l'aménagement de la chambre dans les combles - ont été réalisés avant le 1^{er} janvier 2000 ; qu'ils peuvent dès lors faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;

Considérant que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant dès lors que leur régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

La régularisation de l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée :

Considérant l'aménagement de la terrasse réalisée au rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant la profondeur restreinte de la parcelle du bien, d'environ 14 m dans l'axe de la parcelle ; que la quasi-totalité de cette parcelle est construite ;

Considérant que le seul espace résiduel non construit en zone de cours et jardins est recouvert par cette terrasse en bois de 16,30 m² ;

Considérant que, selon l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant, cependant, les déclarations émises en séance en ce que la parcelle est entièrement dallée et qu'il est techniquement difficile d'aménager un espace de pleine terre à cet endroit ;

La transformation de l'habitation :

La mise en conformité de la terrasse de l'extension arrière :

Considérant que la toiture de l'annexe a été aménagée sur toute sa superficie en terrasse sans autorisation ; que la date de cet aménagement n'est pas connue ;

Considérant que cette terrasse ne respecte pas le Code civil en ce qu'elle procure des vues droites sur les biens voisins situés, à droite, au n°55A de la rue des Mérisiers, et en fond de parcelle, au n°16 de l'avenue de Visé ;

Considérant qu'elle déroge également aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU, en ce que cette rehausse du mur mitoyen dépasse en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°55A ;

Considérant que la présente demande projette la mise en conformité de cette terrasse, en prévoyant un recul d'1,90 minimum en profondeur par rapport à la limite en fond de parcelle, avec une végétalisation extensive de l'espace résiduel, et en rehaussant le mur mitoyen avec le bien sis au n°56A de 14 cm sur toute la longueur de la terrasse accessible, afin d'obtenir une hauteur d'1,90m ;

Considérant cependant que la terrasse est ainsi mise aux normes du Code civil ; qu'elle procure un espace extérieur appréciable pour une habitation ne disposant que de peu d'espace extérieur ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU, qui découlent de cette mise aux normes, sont minimales et acceptables ;

Considérant de plus que la finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration de ses qualités végétales et paysagères ;

Considérant de même que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettent de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Actes et travaux non soumis à permis

Considérant que la présente demande fait état d'actes et travaux n'étant pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme selon l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit de minime importance :

- Les travaux intérieurs pour créer un sas au niveau du wc du rez-de-chaussée et au niveau de la salle d'eau des combles (article 9.2°),
- Le remplacement des menuiseries de la façade arrière et de la façade de l'annexe en PVC de ton blanc (article 21.9°),
- La modification des dimensions des deux baies de la façade de l'annexe arrière (article 21.8°),
- La mise en peinture de ton jaune de la façade arrière et de la façade de l'extension (article 21.10°) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Préciser sur le plan de la façade à rue « châssis et porte en bois lors du prochain remplacement » ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen modifié dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU induites par la rehausse du mur mitoyen avec le bien sis au n°55A sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

7. Place Léopold Wiener, 15

Objet de la demande :

régulariser la séparation d'un commerce et d'un logement

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel - Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en espaces structurants, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation du bien dans la zone légale de protection du bien classé « la Maison communale de Watermael-Boitsfort » (AGRBC du 12/09/1996) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit rez-de-chaussée + un étage + un deuxième étage dans le brisis de la toiture avant + combles non aménagés sous toiture à versants ; que le rez-de-chaussée est occupé par un commerce de coiffure ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la séparation de ce commerce du logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- De la création d'un accès indépendant au logement ;
- De l'installation de deux auvents en façade du commerce ;
- De l'isolation extérieure des façades arrière de l'habitation principale et de l'annexe ;

- De la superficie nette éclairante de la chambre sur rue ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/05/2025 au 26/05/2025 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

MOTIVATION :

Considérant que le bien se compose :

- Au sous-sol, de locaux dédiés au commerce (réserve, sanitaires), et d'une chaufferie ;
- Au rez-de-chaussée, des deux accès séparés au commerce et au logement, du salon de coiffure donnant sur un petit jardin à l'arrière du bien ;
- A l'étage, des pièces de vie, avec séjour, cuisine et salle à manger donnant sur une terrasse aménagée sur l'annexe arrière ;
- Au deuxième étage, de deux chambres, d'une salle de douche, d'une salle de bain et d'une toilette ;
- Sous les combles, d'un grenier ;

Régularisation de la création d'un accès indépendant au logement :

Considérant qu'en situation de droit du bien, étant donné l'absence d'accès indépendant au logement, celui-ci était lié à l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à la cessation de son activité en 1995, la propriétaire de l'ensemble du bien a souhaité louer les deux entités séparément ;

Considérant que l'accès initial au commerce et au logement était commun ; qu'il comprenait une seule porte, en léger retrait par rapport au plan de la façade ; que la circulation verticale desservant les différents niveaux du logement se situait à l'intérieur du commerce ;

Considérant que la façade du commerce se compose de béton de ton blanc et présente deux arches, l'une correspondant à la vitrine, et l'autre à l'entrée du salon de coiffure ;

Considérant qu'en vue de séparer commerce et logement, cet accès a été transformé sans autorisation ; que la circulation verticale du bien a également été adaptée ;

Considérant qu'il se compose aujourd'hui d'un sas, également en retrait par rapport à la façade de l'établissement, avec deux portes desservant les deux entités distinctes du bien, avec un accès frontal au salon et un accès latéral au logement et à l'escalier privatif ;

Considérant qu'un pilier en brique rouge et béton blanc marque cette séparation ; qu'une baie munie d'un vitrage translucide a été créée sur une allège pleine en aluminium de ton clair qui reprend le calepinage horizontal des deux piliers encadrant la façade ;

Considérant que cette modification de la façade reste discrète, en raison de la mise en retrait de ces deux nouveaux accès qui se développent, comme à l'origine, dans la largeur de l'une des deux arches existantes ;

Considérant que l'aspect de la façade n'est que très peu modifié ; que ces adaptations ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble puisqu'elles s'intègrent aux caractéristiques architecturales de la façade existante en termes de dimensions, de matériaux et de teintes ;

Considérant qu'ainsi, l'aménagement d'un accès indépendant au logement permet la séparation de l'activité commerciale en rez-de-chaussée du logement situé dans les étages supérieurs ;

Régularisation de deux auvents en façade du commerce :

Considérant que deux auvents de 2,90 m de large, en toile de ton noir, ont été placés sans autorisation par l'actuelle gérante du salon de coiffure ;

Considérant qu'ils s'inscrivent chacun au-dessus des deux arches de la façade ; qu'ils comportent le logo du salon de coiffure occupant les lieux ;

Considérant que ces auvents dérogent à l'article 36 du titre VI (publicités et enseignes) en ce que la hauteur du logo (50 cm) dépasse les 25 cm autorisés ;

Considérant cependant que ces auvents, de par leur position en hauteur (leur bord inférieur est à 2,50 m du sol) et au vu de la largeur du trottoir (4,60 m) devant le commerce, ne constituent pas une gêne pour les piétons ;

Considérant de même que l'expression sobre de l'ensemble, auvents de ton noir et logos blancs, participe à l'identification du salon de coiffure sans nuire à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant de ce fait que leur placement est adéquat et contribue à la mise en valeur du commerce ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU (publicités et enseignes) est minime et acceptable ;

Régularisation de l'isolation extérieure des façades arrière de l'habitation principale et de l'annexe :

Considérant que le demandeur sollicite la régularisation de l'isolation des façades arrière de l'habitation principale et de l'annexe ;

Considérant que ces façades ont été isolées par l'extérieur avec un complexe isolant + enduit de ton clair d'une épaisseur de 5 cm ;

Considérant que cette isolation n'induit aucune dérogation ;

Considérant qu'il s'agit de travaux dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'article 21/1.3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit de minime importance ;

Régularisation de la superficie nette éclairante de la chambre sur rue :

Considérant que la chambre située en façade à rue du bien, d'une superficie de 15,30 m², résulte de la réunion de deux chambres de 10,70 m² et 9,30 m² ; que ces travaux ont été effectués après le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant que sa superficie nette éclairante est de 2 m² pour 3,06 m² demandés ; qu'elle ne correspond pas aux 1/5^{ème} de sa superficie, tel que prescrit par l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant cependant que cette chambre, située dans le brisis de la toiture sur rue, est éclairée par deux lucarnes de dimensions réduites dont les proportions s'inscrivent harmonieusement dans la toiture ; que les modifier nuirait à l'esthétique architecturale de la façade du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est acceptable ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet soumis n'est pas de nature à modifier les perspectives sur le bien classé « la Maison communale de Watermael-Boitsfort » ou à partir de celui-ci ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de requérir l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, conformément à l'article 237 du CoBAT ;

Considérant cependant que les documents graphiques de la présente demande contiennent certaines discordances, notamment :

- La végétalisation de la terrasse située au deuxième étage du bien n'apparaît pas sur les plans,
- La légende comporte des erreurs et omissions, notamment concernant les matériaux mis en œuvre en rez-de-chaussée de la façade à rue (vitrines, portes, baie, allège) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever ces discordances ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Adapter les plans de la situation existante de fait, en levant les discordances concernant la représentation de la terrasse végétalisée au R+2 et en corrigeant/complétant la légende selon les matériaux mis en œuvre en façade à rue ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 36 du titre VI du RRU (publicités et enseignes), en ce qui concerne le dimensionnement des logos présents sur les auvents du commerce, et de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre en façade à rue du logement, sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

8. Avenue des Naïades, 19

Objet de la demande :

mettre en conformité un immeuble de logements et créer deux lucarnes pour régulariser un logement situé dans les combles

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Avis de la Commission :

Report à la demande du demandeur.

9. Jagersveld,

Objet de la demande :

Réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et des logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe de logements (5) derrière l'église existante.

Objet de la demande initial: Réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et des logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe de logements (6) derrière l'église existante.

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Avis de la Commission :

AVIS MAJORITAIRE - Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le projet se situe dans la zone de protection du parc du Jagersveld classé comme site (AG 24/04/1997) et jouxte le périmètre de protection de la Maison Volckrick située rue de l'Abreuvoir classée comme monument (A.G. 09/04/2020) ;

Attendu que l'église se trouve à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Attendu qu'une partie du périmètre, le long de l'avenue Delleur et donc la façade sud de l'église, se situe en zone tampon Natura 2000 ;

Attendu que l'extrémité du square à l'arrière de l'église s'inscrit dans la zone d'extension des sites archéologiques du centre de Boitsfort ;

Vu le plan régional de développement durable (PRDD);

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Attendu que la demande initiale vise à réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et 31 logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe avec 6 logements derrière l'église existante ;

Attendu que la demande modifiée vise à réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et 31 logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe avec 5 logements derrière l'église existante ;

Procédure :

Considérant que la demande modifiée doit être soumise à l'avis de la commission de concertation de 24/06/2025 pour le motif suivant :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Avis

Vu l'avis SIAMU du 12/06/2025 ; que le SIAMU ne pourra s'exprimer qu'après l'obtention des dérogations, auprès du SPF Intérieur, nécessaires au projet ;

Considérant qu'au moment de la commission de concertation du 24/06/2025, le demandeur n'avait pas encore reçu d'informations concernant les dérogations demandées auprès du SPF Intérieur ; que l'obtention de ces dérogations ainsi qu'un avis favorable du SIAMU sont nécessaires pour la délivrance d'un permis ;

Projet :

Considérant qu'à la suite de l'avis de la commission de concertation en date du 15/10/2024, le fonctionnaire délégué a décidé d'envoyer un article 191 pour demander des plans modifiés ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs le 20/11/2024 afin de répondre aux conditions imposées par l'art 191 ;

Considérant que l'article 191 contenait les conditions suivantes :

Les avis instances

- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/06/2024 ou motiver les dérogations ;
- Respecter l'avis d'Access&Go du 9/07/2024 ou motiver les dérogations ;
- Respecter l'avis de SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 11/06/2024 ;
- Obtenir les dérogations, auprès du SPF Intérieur, nécessaires au projet et fournir les documents pour une nouvelle demande d'avis SIAMU ;

En général

- Détailler les éléments paysagers prévus dans le projet par des plans de plantation détaillés, les essences et les tailles des arbres plantés ;
- Développer plus en détail l'intention paysagère du parvis devant l'église (comment le parvis s'harmonise avec l'architecture du bâtiment de l'église) ;

L'église

- Préciser à quel logement appartient la terrasse à R+4 ;
- Préciser à quels logements appartiennent les caves privatives dans la tour de circulation et prévoir une cave privative/ espace de rangement pour chaque logement ;
- Rendre l'accès au local poubelles plus aisé afin de réduire les nuisances ;
- Fournir une coupe qui montre les vues plongeantes (côté nord de l'église) et revoir l'opacité des garde-corps à R+6 sur le côté nord du bâtiment de l'église afin d'éviter ces vues plongeantes ;

L'extension

- Retravailler le raccord entre l'extension et l'église côté sud en supprimant une travée au niveau du dernier étage en s'inspirant du côté nord du cloître ;

- Fournir un plan détaillé de la rue d'abreuvoir vers l'entrée du garage (circulation, feu, largeur,
- Revêtement, modalité cycliste, etc.) ;
- Détailler le chemin d'accès au garage et l'entrée du garage ;
- Revoir l'aménagement du parking afin d'en améliorer l'utilisation du parking et la sécurité, tant pour les automobilistes que pour les cyclistes ;

Environnement

- Indiquer explicitement sur les plans les aménagements (bois morts/pièces de bois partiellement enterrées), favorable à l'accueil des Lucanes Cerf-Volant, dans les espaces végétalisés ;
- Supprimer les éclairages prévus au centre du square et du parvis de l'église ;

Considérant que le demandeur a soumis des plans modifiés le 24/05/2025 ; que les formulaires pour une nouvelle demande SIAMU n'avaient pas été joints à ces documents ; que, par conséquent, le demandeur a de nouveau complété les documents modifiés le 28/05/2025 ;

Considérant que le projet modifié est soumis à l'avis de la commission de concertation vu l'ajout d'un abri vélo et compte tenu des modifications apportées à l'aspect du bâtiment situé derrière l'église (l'extension)

Considérant qu'un auvent est créé pour protéger les emplacements vélos situés au nord du parvis (10 emplacements) à proximité des écoles ; qu'il s'agit d'une structure en bois de réemploi constitués de poteaux et de poutres robustes ; que la structure sera couverte d'une fine tôle d'acier ; que le débord de toit de 70 cm permettra d'assurer une bonne protection pour les vélos stationnés ; que l'eau de pluie sera directement dirigée depuis cette toiture vers la noue à l'arrière ; que l'abri à vélos est discret et sobre et s'intègre bien dans le cadre bâti existant ; que l'ajout de l'auvent améliore sensiblement le confort des emplacements, ce qui encourage davantage ce mode de déplacement actif ;

Considérant que le volume de l'extension arrière a été réduit dans la partie sud ; qu'une travée a été supprimée au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi qu'une partie de l'étage en retrait ; que cette modification entraîne la suppression d'environ 110 m² de surface de logement, correspondant à la suppression d'une unité de logement ; que ces modifications permettront de créer un espace plus important entre l'église et l'extension, ce qui mettra davantage en valeur les deux bâtiments et permettra une transition plus harmonieuse ; que la suppression des portiques en toiture allège considérablement cet étage et le rend plus discret ; que, dès lors, l'impact visuel du projet demeure limité, assurant une meilleure intégration dans l'environnement bâti ;

Les avis instances

- *Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/06/2024 ou motiver les dérogations ;*

Considérant que l'ensemble des cheminements sur le parvis et autour de l'église ont été redimensionnés de façon à offrir une largeur minimum de 2,0 m ; que cette largeur est légèrement réduite au niveau des perrons de transepts nord et sud afin de garantir la mise en place des emmanchements nécessaires pour accéder au niveau intérieur de l'église ; que cette modification engendrant une perte de surface perméable au profit des trottoirs, le parvis a été redessiné et la surface centrale légèrement réduite permettant de conserver une belle proportion de surfaces végétales ;

Considérant qu'à l'arrière de l'église, les trottoirs existants du square sont conservés dans leur largeur existante (env. 1,2 m) dans le but de ne pas diminuer la surface de la zone végétalisée et perméable ; que ces trottoirs ne font pas partie du périmètre du projet ;

Considérant que le projet souhaite maximiser le réemploi de matériaux in situ, dans un objectif à la fois de durabilité et de continuité ; que les pavés existants seront réutilisés pour réaliser les cheminements sur le parvis ; qu'afin d'offrir un confort d'utilisation, les pavés seront sciés et mis en œuvre avec des joints affleurants ; qu'uniquement la partie centrale du parvis sera traitée avec des joints enherbés ;

Considérant qu'au niveau des deux traversées piétonnes au nord du projet les dispositions suivantes ont été ajoutées :

- Mise à niveau zéro du trottoir grâce à des pentes latérales de part et d'autre des passages ;
- Placement de dalles podo-tactiles ;

Considérant que des paliers de repos ont été ajoutés aux deux rampes d'accès au sud et au nord de l'église ; que ces rampes sont ainsi conformes aux prescriptions du RRU ; qu'une rampe d'accès a également été ajoutée à l'intérieur du lieu de culte, sur le chemin d'évacuation vers le transept nord ;

Considérant l'accès PMR à l'extension arrière s'effectue via l'ascenseur et depuis la partie principale de l'église étant donné que la configuration des lieux et le terrain naturel ne permet pas de créer une rampe conforme depuis l'espace public vers la cour intérieure de l'extension ;

Considérant que la note explicative indique que les emplacements de stationnement réservés aux PMR sont les deux emplacements centraux du parking (les places P1 et P19) ;

- *Respecter l'avis d'Access&Go du 9/07/2024 ou motiver les dérogations*

Considérant que, comme évoqué ci-dessus, des paliers de repos ont été ajoutés aux deux rampes d'accès au sud et au nord de l'église ;

Considérant que les poignées de porte des espaces communs ont été, dans la mesure du possible, placées à 50 cm ou plus des angles de mur ; que toutefois, certaines situations ne permettent pas de telles dispositions :

- L'épaisseur des murs existants de la construction créent des ébrasements profonds qui empêchent l'application de cette disposition ;
- La composition intérieure des espaces implique parfois des symétries et impose donc des positions de porte pour lesquelles cette disposition n'est donc pas respectée ;
- Les contraintes contextuelles liées au bâtiment existant induisent certaines limites dans le positionnement des noyaux de circulation, qui, confrontés à des géométries différentes à chaque niveau, engendrent des marges de manœuvre réduites dans le positionnement des portes d'accès ;

Considérant que la plupart des espaces susceptibles d'accueillir régulièrement des personnes à mobilité réduite (équipements du rez-de-chaussée) possèdent des portes aux caractéristiques conformes ;

Considérant que l'ensemble des sanitaires du lieu de culte ont été reconfigurés de façon à permettre une dimension optimale des toilettes PMR ; que les toilettes PMR du local associatif présente une profondeur légèrement inférieure aux prescriptions (144 cm au lieu de 150 cm) ; que cette disposition est dû au maintien des portes en bois existantes dans le hall d'entrée ; que ce défaut est compensé par une largeur généreuse (2,6m) visant à faciliter les manœuvres des personnes en fauteuil ;

- *Respecter l'avis de SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 11/06/2024*

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans toutes les parties de l'église accessible au public, logements exceptés ;

- *Obtenir les dérogations, auprès du SPF Intérieur, nécessaires au projet et fournir les documents pour une nouvelle demande d'avis SIAMU ;*

Considérant que la demande introduite auprès du SPF Intérieur est encore en cours de traitement, comme précisé dans la section 'Avis' ci-dessus ;

En général

- *Détailler les éléments paysagers prévus dans le projet par des plans de plantation détaillés, les essences et les tailles des arbres plantés*

Considérant qu'un plan paysager détaillé a été joint à la demande ; que le projet prévoit la plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de couvre sol et de plantes vivaces ; que les palettes végétales présentent des nuances en fonction des différents espaces du projets et liées à leurs caractéristiques (humidité, exposition...) ; que les espèces végétales plantées sont détaillées dans le plan des plantations ainsi que leur quantité et leur taille ;

- *Développer plus en détail l'intention paysagère du parvis devant l'église (comment le parvis s'harmonise avec l'architecture du bâtiment de l'église)*

Considérant que la note explicative indique que l'enjeu paysagé du site est de créer une continuité avec le parc du Jagersveld à la fois en terme sensoriel, climatique et de biodiversité ;

Considérant que le projet paysager propose un aménagement densément planté et une augmentation significative des surfaces végétalisées ; que l'espace public autour de l'église est d'abord un lien entre les quartiers résidentiels alentours et le parc du Jagersveld ; que le nouveau parvis constituera un espace de transition frais et arboré entre le quartier, les écoles, l'église et le parc ;

Considérant que les surfaces végétalisées, les noues ainsi qu'une canopée dense offriront de l'ombre et une évapotranspiration permettant de rafraîchir l'espace public ;

Considérant que le projet met également l'accent sur l'amélioration de la biodiversité du site en proposant des espèces végétales indigènes variées, des sols et des plantations basses diversifiés ainsi que des aménagements spécifiques pour la petite faune (lucanes cerf- volants, etc.) ;

Considérant que la composition et les matérialités des aménagements paysagers sont pensés de façon à créer une continuité avec le bâtiment existant et mettre en valeur son identité architecturale ; qu'en dehors des surfaces des noues et de celle du square, les aménagements de sol proposés constituent un tapis continu, une place urbaine densément plantée, aux teintes homogènes (gris-bleu) ; qu'une partie des matériaux qui seront utilisés pour les aménagements extérieurs sont issus du réemploi in situ (pavés, ardoises, poutres de charpente) et contribuent à créer une continuité narrative entre l'espace public et le bâtiment ;

Considérant que le projet d'espace public est également composé en continuité avec l'espace intérieur du bâtiment et notamment le volume de la nef que l'ensemble du projet s'articule ainsi le long d'un axe longitudinal débutant sur le parvis, se prolongeant par le portail d'entrée vers la nef, le chœur, et s'achevant dans la cour intérieure de la future extension ;

Considérant que le parvis propose un espace pavé arboré qui répond à la fois à l'espace de la nef et à la façade du clocher ; que cette place constitue le cœur du projet autour duquel s'articule les cheminements et les différents programmes de l'espace public ;

Considérant que les objets qui seront installés sur cet espace public visent une certaine sobriété, en écho à l'architecture de l'église ; que les bancs et éléments de jeux seront réalisés en bois (réemploi issu du démontage de la charpente de l'église) ; que les murets prévus le long des rampes d'accès seront réalisés avec un matériau identique à celui des interventions du projet sur l'église, un parement en béton décoratif utilisant les parements de l'église démontés et concassés ;

Considérant que les plantations prévues sont également choisies pour leur simplicité et leur sobriété, avec des floraisons de teinte blanche à bleue ;

L'église

- *Préciser à quel logement appartient la terrasse à R+4*

Considérant que la terrasse au nord qui est directement accessible depuis la tour de circulation est dédiée à l'appartement contigu dans le clocher (APP.5.1) ;

- *Préciser à quels logements appartiennent les caves privatives dans la tour de circulation et prévoir une cave privative/ espace de rangement pour chaque logement*

Considérant que chaque appartement disposera d'un espace de rangement ; qu'une partie des logements sont conçus de façon à disposer d'un espace de rangement confortable, intégré à l'appartement ; que pour les appartements où cela n'est pas possible, des caves privatives sont prévues dans différentes parties du bâtiment :

- 6 caves à l'entresol ;
- 10 caves dans la tour de circulation ;
- 2 caves accessibles depuis le couloir au-dessus des transepts au 6ème étage ;

- *Rendre l'accès au local poubelles plus aisé afin de réduire les nuisances*

Considérant que l'accès au local poubelles est retravaillé de façon à offrir une rampe d'accès facilitant la manutention des containers ; que la rampe est accompagnée d'un petit muret, de la même façon que la rampe vélos située juste un peu plus loin ;

- *Fournir une coupe qui montre les vues plongeantes (côté nord de l'église) et revoir l'opacité des garde-corps à R+6 sur le côté nord du bâtiment de l'église afin d'éviter ces vues plongeantes*

Considérant que dans le but de limiter les vues plongeantes potentielles depuis les appartements en toiture et sur la façade Nord, les garde corps d'une partie des appartements sont modifiés ; que les garde-corps du R+6 côté nord sont transformés en claustra de la même manière que les garde-corps de l'étage 8 et de façon à créer une continuité avec les autres claustras prévus sur la toiture ;

Considérant que ce système de claustra permet de limiter les vues tout en conservant une certaine légèreté et une cohérence avec le reste des interventions sur le bâtiment ; qu'une coupe a été ajoutée à la demande qui montre les vues depuis les terrasses vers les bâtiments en vis à vis (école) ; qu'au dernier étage, la vue passe au-dessus de la toiture de l'école, mais la hauteur et la distance ne permet pas de percevoir l'intérieur d'îlot ;

Considérant que pour les appartements du R+6 s'ouvrant à l'est au-dessus des transepts et du chœur les garde corps en métal sont conservés ; que ces appartements s'ouvrent principalement sur les espaces verts du jardin de l'ancienne cure, les vis à vis sont donc plus limités ;

L'extension

- *Retravailler le raccord entre l'extension et l'église côté sud en supprimant une travée au niveau du dernier étage en s'inspirant du côté nord du cloître*

Considérant que le volume de l'extension arrière a été réduit dans la partie Sud ; qu'une travée a été supprimée au RDC et au 1er étage ainsi qu'une partie de l'étage en recul ; que cette modification entraîne la suppression de 110 m2 de logement environ et donc la suppression d'une unité de logement ; que les 5 logements restants dans l'extension sont reconfigurés de façon à proposer des unités homogènes et cohérentes dans l'extension :

- Situation précédente : 4 app. 4 chambres, 1 app. 3 chambres et 1 app. 2 chambres ;
- Situation modifiée : 3 app. 4 chambres, 1 app. 3 chambres et 1 app. 2 chambres ;

Considérant que les changements proposés créent un espace plus vaste entre l'église et l'extension, valorisant les deux bâtiments et assurant une transition harmonieuse ; que l'étage en toiture devient plus léger et discret, limitant ainsi l'impact visuel du projet et améliorant son intégration dans le cadre bâti existant ; que les modifications respectent la prescription 21 du PRAS ;

- *Fournir un plan détaillé de la rue d'abreuvoir vers l'entrée du garage (circulation, feu, largeur, revêtement, modalité cycliste, etc.)*

Considérant que l'accès au parking souterrain s'effectuera via la partie de la rue de l'abreuvoir aujourd'hui en impasse et par une prolongation de celle-ci ; qu'afin de conserver une largeur limitée à cette voie et à son prolongement, il est proposé d'effectuer un accès en sens-unique alterné régulé par des feux de circulation: l'un sera situé dans le parking souterrain, l'autre à l'entrée de la rue au niveau du square ; que compte tenu du faible trafic additionnel apporté par le parking souterrain et dans le but de ne pas réduire les surfaces perméables, le projet propose de considérer cette portion de rue et son prolongement comme un espace partagé entre les voitures et les vélos ;

- *Détailler le chemin d'accès au garage et l'entrée du garage ;*

Considérant que l'entrée du parking souterrain est aménagée dans le mur de soutènement existant ; qu'elle prend place entre deux des contreforts de ce mur de soutènement ; que l'entrée du garage sera fermée par une grille métallique noire, qui servira d'entrée pour les voitures ainsi que pour les vélos cargos et deux roues ;

- *Revoir l'aménagement du parking afin d'en améliorer l'utilisation du parking et la sécurité, tant pour les automobilistes que pour les cyclistes ;*

Considérant que la répartition des stationnements du parking souterrain a été modifiée de façon à offrir une meilleure accessibilité et une sécurité renforcée :

- Deux places de parking ont été supprimées, portant le nombre de stationnement voiture à 19 places ;
- Deux stationnements deux roues ont été ajoutés afin de compenser en partie cette suppression ;
- Certains emplacements pour les vélos cargos ont été déplacés sans en changer le nombre ;

- Les emplacements de stationnement réservés aux PMR sont les deux emplacements centraux du parking (les places P1 et P19) ;

Environnement

- *Indiquer explicitement sur les plans les aménagements (bois morts/pièces de bois partiellement enterrées), favorable à l'accueil des Lucanes Cerf-Volant, dans les espaces végétalisés ;*

Considérant que les plans modificatifs intègrent quatre emplacements dans le square qui abriteront des aménagements spécifiques pour les lucanes cerf-volant ; que ces aménagements seront composés d'ensemble de pièces de bois morts partiellement enterrées suivant ;

- *Supprimer les éclairages prévus au centre du square et du parvis de l'église*

Considérant que le projet modifié propose de réduire l'éclairage des cheminements (bornes) uniquement aux chemins menant à l'entrée avant et aux deux rampes d'accès au sud et au nord de l'église ; que conformément à l'avis, les lampes utilisées seront les moins puissantes possible afin de réduire le halo lumineux, et seront équipées de LED dont le spectre d'émission est compris entre 575 et 700nm ;

De manière générale :

Considérant que le bâtiment de l'église est un point d'ancrage important dans le paysage, qu'elle constitue un point de référence majeur le long de l'avenue Delleur, ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux conditions imposées ; que les modifications améliorent la qualité du projet et son intégration dans le quartier ;

Considérant que l'abri à vélos couvert est discret et sobre et s'intègre bien dans le cadre bâti existant ; que l'ajout de l'auvent améliore sensiblement le confort des emplacements, ce qui encourage davantage ce mode de déplacement actif ;

Considérant que les modifications apportées à l'extension mettent en valeur à la fois l'église et l'extension elle-même ; que l'impact visuel de l'extension est réduit et que son intégration dans le cadre bâti existant est améliorée ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; que le projet concourt au respect des dispositions de cet article;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE
