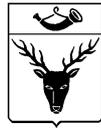


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:**

28/01/2025

En l'absence de Monsieur David LEISTERH,
Président
assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mijnheer David LEISTERH
Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

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. Boulevard du Souverain, 25

Objet de la demande :

Régulariser l'aménagement extérieur et signalétique, mettre en place de nouveaux panneaux de signalisation extérieure, modifier le chemin d'accès pompier et changer l'affectation de deux locaux au R-1 (de bureaux vers hôtel (952,2m²) et de bureau vers grand commerce spécialisé (902,5m²))

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative)

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 partie en zone de parc (abords et plans d'eau) et en zone administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 23/05/2019 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument en totalité l'immeuble principal de l'ancien siège social de la Royale Belge, sis Boulevard du Souverain, 25 et comme site une partie de son parc ;

Considérant que le site est fortement végétalisé et que le bâtiment est implanté au sein d'un grand parc ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate des zones Natura 2000 (stations IA14 « Etangs Domaine Jungers », IB1 « Domaine Royale Belge » et IA6 « Domaine Château Charle Albert ») ;

Attendu que la demande vise à régulariser l'aménagement extérieur et signalétique, mettre en place de nouveaux panneaux de signalisation extérieurs, modifier le chemin d'accès pompier et changer l'affectation de deux locaux au R-1 (de bureaux vers hôtel (952,2m²) et de bureau vers grand commerce spécialisé (902,5m²)) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 30/12/2024 au 13/01/2025 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières du PRAS
- 7.3. : + de 1000m² de commerce ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1.al 4 du CoBAT titre V Patrimoine : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;
- Prescription 21 du PRAS (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl. /Patrimoine ;

Que 3 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur

- La nuisance pour la faune nocturne créé par l'ajout des luminaires ;
- Le besoin d'un complément d'étude d'incidences vu l'augmentation de l'offre de sports, de soins et le nombre de membres ;
- L'absence d'une étude supplémentaire qui analyse la demande actuelle en relation avec l'augmentation du nombre d'habitants, la mise en œuvre possible de projets à vocation événementielle et la vulnérabilité des trois stations de la zone Natura 2000 ZSC1 ;
- La manque d'une évaluation appropriée des incidences ;
- L'augmentation de la fréquentation du site ;

Description du site :

Considérant que ce terrain de +/- 10 ha situé dans la couronne verte de la Région Bruxelloise fut choisi par la société d'assurance La Royale Belge pour y construire son nouveau siège, à l'instar de Glaverbel et plus tard de la compagnie CBR (Cimenterie Belge) qui s'implanteront également dans la zone ; qu'imaginé par les architectes Pierre Dufau et René Stapels et les paysagistes Jean Delogne et Claude Rebold, le projet est composé de 2 bâtiments monolithiques reliés entre eux par une passerelle et implantés dans un parc ; que l'architecture des bâtiments, figure du modernisme, fut inspirée du siège John Deere dessiné par l'architecte Eero Saarinen ; que l'imposant immeuble en croix implanté sur un vaste socle vitré, construit entre 1967 et 1970, est composé d'une ossature en acier et acier Corten et de dalles de béton ; que les vitrages de teinte orangée et l'acier Corten se reflètent dans les plans d'eau entourant l'immeuble ; qu'après la fusion entre la Royale Belge et Axa Belgium en 1999, l'immeuble continuera d'être occupé par Axa jusqu'en 2017 ;

Historique

Considérant que la présente demande modifie le permis (17/PFU/1769123, qui est octroyé par le fonctionnaire délégué le 4 août 2021) ;

Considérant que le permis initial comprenait les éléments suivants : Réhabiliter le site de l'ancien siège de la Royale Belge, puis AXA (bureau R+11) en bureaux (20.835 m²), commerce (club sportif de 4.382,2 m²), hôtel de 212 chambres avec centre de congrès et espace de restauration (13.956,9 m²), en ce compris la création d'une nouvelle circulation verticale; rénover les façades; aménager les abords dont l'abattage de 37 arbres, la création de frayères le long de l'étang, la construction d'une piscine et d'une pataugeoire extérieure; maintien des 443 emplacements de parking en sous-sol et création de 280 emplacements de vélos ;

Considérant que le permis initial a été modifié par les permis suivant :

- 17/PFU/1811646 délivré le 14 avril 2022
- 17/PFU/1848909 délivré le 10 octobre 2022
- 17/PFU/1927334 et délivré le 26 mars 2024.

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis de SIAMU du 31/12/2024 ;

Vu l'avis conforme de la CRMS du 15/01/2024 :

« La CRMS émet un **avis conforme favorable sous conditions** sur cette demande, qui est la première depuis la mise en fonction du site et résulte des retours d'expérience liés à son utilisation. Ceci témoigne du succès de ce projet emblématique pour le patrimoine bruxellois, ce dont la Commission se réjouit. Il est cependant important que les développements et ajustements actuels et futurs liés à l'utilisation des lieux se poursuivent avec une approche globale et cohérente, respectueuse du patrimoine, dans la continuité du projet initial. C'est en ce sens que la CRMS émet les conditions suivantes sur les divers points de la demande :

1. **Régularisation des enseignes lumineuses « Mix » et « Fox » au rez-de-chaussée (points 12 et 31 de la demande)**

La Commission se montre défavorable à l'implantation des grandes enseignes lumineuses « Mix » et « Fox », qui altèrent la lecture du socle vitré du bâtiment et ne présentent pas une expression visuelle homogène. Le logo « Mix » situé à gauche de l'entrée principale se trouve en outre juste devant l'œuvre de Pierre Sabatier entourant l'auditorium, Les Piliers Célestes (1969), dont la forme et le volume dialoguent tant avec le bâtiment qu'avec ses abords. **La CRMS demande donc d'élaborer une charte graphique homogénéisée pour les enseignes des différents occupants du bâtiment, et de revoir leur implantation de manière à ne pas obstruer les vues vers les œuvres de Pierre Sabatier, René Stapels, Pierre Dufau, Jean Delogne et Claude Rebold. Cette même logique d'ensemble doit également être mise en œuvre pour le site, à l'extérieur.** Elle observe également que les abords de l'œuvre au rez-de-chaussée ne sont pas accessibles au public. Elle suggère que les éléments de mobilier séparant l'entrée de la partie gauche du rez-de-chaussée soient déplacés de manière à permettre la déambulation autour de l'œuvre, a minima lorsque cet espace n'est pas privatisé pour un événement.

L'Assemblée constate par ailleurs que la demande ne prévoit pas la régularisation des quatre autocollants « Mix » apposés sur les garde-corps vitrés situés au-dessus de l'auvent d'entrée en façade avant. **Elle demande que ces enseignes soient enlevées pour retrouver la transparence du garde-corps et la configuration d'origine de l'entrée. Elles devraient aussi être pensées dans le cadre d'un plan de gestion global et cohérent qui cadrera l'harmonisation, le graphisme et la localisation des enseignes des différents exploitants.**

1. **Régularisation des dispositifs de gestion des flux et de la signalétique sur le site**

La CRMS comprend la volonté du demandeur de répondre aux souhaits des occupants des lieux, et de gérer au mieux les flux au sein du site. Elle plaide toutefois pour la simplification et la rationalisation de la signalétique et des aménagements accessoires sur le site, pour respecter la composition du parc paysager classé. Par contre, parmi les 34 éléments dont la régularisation est demandée, **la Commission émet un avis favorable sur les points suivants, qui sont sans impact patrimonial sur le site :**

- **Point 6 (potelets) :** ces potelets servent principalement à protéger l'auvent, qui pourrait être endommagé par des véhicules lourds en raison de sa hauteur

relativement faible. Ceux-ci n'ayant pas d'impact paysager, la CRMS émet un avis favorable sur leur régularisation.

- **Les éléments de signalétique et aménagements routiers n°13, 14, 19, 27, 28 et 32** (panneaux, routiers, indications de directions).
- **Point 25 (luminaires).** Il est prévu de placer six luminaires supplémentaires, de modèle identique à ceux déjà autorisés et bien localisés dans la zone des étangs. Ces luminaires étant sans impact négatif pour le site, ce point n'appelle pas de remarques particulières.

Elle émet les conditions suivantes sur ces points :

- **Points 2 et 3 (mâts et drapeaux).** Il s'agit de mâts préexistants sur le site, mais non d'origine. Leur apparence contraste fortement avec les autres éléments de signalétique qui ont été mis en place. La CRMS demande de supprimer l'ensemble de ces mâts de signalisation, quelle que soit leur localisation, étant donné qu'ils sont peu en harmonie avec le site et altèrent les vues vers le bâtiment.
- **Point 5 (portail coulissant d'origine de la terrasse nord) et point 20 (barrière levante projetée en terrasse nord).** La CRMS demande de s'assurer que ce portail ne sera en aucun cas remplacé par une barrière levante. Celui-ci devrait au contraire servir d'inspiration pour le dispositif de fermeture de l'autre extrémité de la terrasse. La Commission s'oppose en tous les cas à l'implantation d'une barrière levante de facture standardisée à cet emplacement.
- **Points 9, 10 et 11 (portes d'accès au site).** La demande concerne plusieurs portes d'accès déjà installées, de modèles divers. Ces éléments font partie intégrante de l'enveloppe extérieure du domaine, pour laquelle s'appliquent les mêmes exigences patrimoniales et de qualité que pour les abords immédiats du bâtiment. La CRMS demande donc de développer une expression harmonisée et qualitative pour ces accès, en évitant la multiplication de dispositifs hétérogènes et mal intégrés.
- **Points 15, 16, 26 et 29 (signalétique et panneaux divers).** Ces éléments ne semblent pas indispensables et perturbent les vues du parc, la CRMS demande donc d'y renoncer.
- **Points 22, 23, 33, 34 (barrières levantes) :** la CRMS constate que le projet conduit à la multiplication des barrières levantes sur le site, ce qui doit être évité. Il semble par exemple possible de mutualiser les points 22 et 23. La CRMS constate que ces nouvelles installations sont très présentes visuellement et nuisent aux qualités paysagères du site (vue vers le miroir d'eau perdue, premier plan devant le bâtiment en arrivant en voiture, couleur criarde, facture standard, ...). Elle demande que les installations accompagnant les barrières d'accès soient rationalisées, rendues plus discrètes et mieux intégrées à ce site d'exception.

L'Assemblée constate en outre que l'entrée principale du site est fréquemment encombrée de poubelles et conteneurs, disposés en vrac sur le trottoir. Elle demande qu'une solution pérenne et discrète soit élaborée pour la gestion des déchets.

- **Dispositifs pour fumeurs sur la terrasse côté Tenreuken (point 21)**

Le projet prévoit l'installation de cinq parasols-cendriers fixes, dont les coloris rappellent le modèle mis en œuvre sur la terrasse Horeca. **La CRMS s'oppose à l'installation de ces dispositifs, particulièrement visibles, perturbant l'esthétique de la terrasse et le jeu de reflet de l'immeuble dans l'étang, et qui semblent peu pertinents compte-tenu de l'exposition au nord de la terrasse.** Elle demande de privilégier des dispositifs type cendriers en forme de potelet, déplaçables, plus sobres et plus petite taille.

1. **Changement d'affectation de deux locaux au niveau -1.**

La CRMS ne s'oppose pas au changement d'affectation projeté des deux locaux au niveau 1, qui n'appelle pas de remarques d'un point de vue patrimonial et relève davantage d'un examen d'ordre urbanistique.

En conclusion, la CRMS plaide pour que les interventions futures sur le site qui émanent des besoins respectifs des différents utilisateurs, aussi légitimes soient-elles, ne se développent successivement en l'absence d'une vision d'ensemble associant site et bâti. Le risque serait d'altérer à terme les efforts et la réussite de la réhabilitation exemplaire de ce site d'exception qui a été primé par plusieurs distinctions, dont l'European Heritage Europa Nostra Award. Il est nécessaire de continuer à cadrer les adaptations futures dans une vision d'ensemble, fondée sur une méthodologie adaptée et sur l'expertise patrimoniale disponible pour accompagner la gestion du site. »

Projet

Considérant que la présente demande porte sur les modifications de signalétique, de chemin d'accès pompier et le changement d'affectation de deux locaux au -1 ;

Considérant que le projet prévoit de changer l'affectation des deux locaux en sous-sol ; que les locaux archives situés au niveau -1 sont actuellement affectés au bureau et seront réaffectés d'une part en commerce (salle de sport de 902,5m²) et d'autre part en l'hôtel (centre de soins de 952,2m²) ;

Considérant que les modifications sont principalement sollicitées en raison des desiderata des occupants actuels de ces espaces et poursuivent les buts suivants :

- Salle de sport (902,5m²) : la mise à disposition d'une salle de cours collectif supplémentaire est prévue afin d'étendre l'offre actuellement proposée en incluant une nouvelle discipline sportive, l'Hyrox. Cette dernière nécessite peu d'installations mais requiert beaucoup d'espace. Il s'agit donc de donner plus d'espace et une offre plus diversifiée aux membres déjà existants ;
- Le centre des soins (952,2m²) : la création d'un centre de soins et de bien-être pour les clients de l'hôtel. Celle-ci inclura notamment des massages, pédicure, manucure, soin du visage, traitement par le froid, etc. ;

Considérant que la demande prévoit de modifier les superficies des différentes affectations comme suit :

	Permis en cours	demande actuelle
Bureaux	30.111,8m ²	28.257,1m ²
Hôtel	18.863,4m ²	19.815,6m ²
Commerce	3.814,5m ²	4.717m ²

(= club de sports et restaurant)

Considérant que lors de l'analyse de la complétude du dossier, un rapport d'incidences n'a pas semblé être nécessaire étant donné que les modifications apportées au site ne sont pas de nature à modifier de manière significative les impacts de la situation autorisée sur l'environnement ; qu'il s'agit de modifications mineures à l'échelle du site et de son utilisation par rapport à la situation autorisée ; que les conclusions des dernières études d'impact réalisées demeurent valides et la rédaction d'une note d'incidences complémentaire n'est pas jugée nécessaire ;

Considérant que par rapport au club de sport, il s'agit d'une diversification de l'offre qui aura un impact marginal sur le nombre maximal théorique de membres ;

Considérant que par rapport au centre de soins lié à l'hôtel, la capacité d'accueil est déterminée par le nombre de chambres disponibles ; que par conséquent, la création d'un centre de soins destiné aux clients de l'hôtel ne devrait pas modifier la capacité totale de l'établissement ;

Considérant que les modifications proposées ne constituent pas des évolutions majeures de la situation existante ; que les affectations autorisées restent inchangées et les surfaces concernées sont limitées en comparaison de la superficie totale du site ; que ces ajustements de surface ne sont pas susceptibles de modifier la fréquentation du site de manière significative ;

Considérant qu'en ce qui concerne les installations techniques, aucune modification n'est envisagée ; que par conséquent, l'impact du projet sur la qualité de l'air, la consommation d'énergie et les niveaux de bruit restera inchangé par rapport à la situation actuelle ;

Environnement

Considérant que la demande prévoit le placement de 6 nouveaux luminaires le long du chemin menant à la conciergerie ;

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 les nombreuses incidences négatives déjà existante sur la parcelle dû à un éclairage trop important qui détériore la qualité de la zone Natura 2000 et que l'ajout de 6 luminaires ne ferait qu'augmenter les incidences négatives ;

Considérant que pour limiter les impacts négatifs, les luminaires existants (principalement à proximité de l'étang) devraient respecter les contraintes suivantes :

- Monochromatique de couleur ambre à rouge (longueur d'onde entre 590 nm et 700 nm), évitant les émissions dans les spectres UV, bleu et vert ;
- Dont la projection est intégralement orientée vers le bas (indice ULOR 0%), et évite tout éclairage du plan d'eau ;
- Dont l'éclairage moyen horizontal est inférieur à 5 lux ;
- A armatures basses (privilégier un éclairage le plus proche du sol possible) ;
- Doté d'une planification horaire et/ou de détecteurs de présence afin de n'éclairer que lorsque l'usage le nécessite. »

Considérant que l'ajout de luminaires supplémentaires est à proscrire ;

En générale

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 concoure au respect des dispositions de cet article;

Considérant que les ajustements proposés ont un impact minimal sur le concept, le fonctionnement et le caractère architectural du bâtiment et de ses alentours ;

Considérant que les modifications ne changent pas la nature du permis déjà octroyé ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant certaines modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

..

-

Avis favorable sous réserve de se conformer à :

- Respecter l'avis conforme de la CRMS du 15/01/2025 :
- Elaborer une charte graphique homogénéisée pour les enseignes des différents occupants du bâtiment, et revoir leur implantation de manière à ne pas obstruer les vues vers les œuvres de Pierre Sabatier, René Stapels, Pierre Dufau, Jean Delogne et Claude Rebold ;
- Supprimer l'ensemble des mâts de signalisation (points 2 et 3), quelle que soit leur localisation, étant donné qu'ils sont peu en harmonie avec le site et altèrent les vues vers le bâtiment ;
- Ne pas remplacer le portail (point 5) par une barrière levante ;
- Développer une expression harmonisée et qualitative pour les portes d'accès au site (points 9,10 et 11), en évitant la multiplication de dispositifs hétérogènes et mal intégrés ;
- Enlever les éléments signalétiques et panneaux divers (points 15, 16, 26 et 29) ;
- Rationaliser les installations accompagnant les barrières d'accès (point 22,23,33 et 34) et les rendre plus discrètes et mieux intégrées au site ;
- Retravailler les dispositifs pour fumeurs sur la terrasse côté Tenreuken et privilégier des dispositifs type cendriers en forme de potelet, déplaçables, plus sobres et plus petite taille ;
- Supprimer les luminaires supplémentaires et améliorer les installations lumineuses existantes afin de diminuer les impacts sur la zone Natura 2000 particulièrement au niveau de l'étangs ;

2. Avenue de la Tenderie, 41

Objet de la demande :

transformer et étendre une villa quatre façades en intérieur d'îlot avec aménagement de ses abords : abattre deux arbres (1 érable et 1 cerisier) et modifier le relief du sol

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
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 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 habitation unifamiliale quatre façades, construite en 1925, se composant d'un corps principal de gabarit rez + toiture à versants et d'une annexe à l'arrière du bien, sous toiture à un seul versant ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble repris depuis le 19/08/2024 à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre la villa, d'aménager ses abords et modifier le relief du sol ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation des façades du corps principal de l'habitation ;
- L'isolation en sarking de la toiture principale et la reconstruction de deux lucarnes à la place des 3 lucarnes existantes ;
- La démolition de l'extension arrière ;
- La réalisation d'une extension dans le prolongement du bâtiment principal et la construction d'une annexe à toit plat végétalisé ;
- L'installation d'une pompe à chaleur sur le toit plat de la nouvelle annexe ;
- L'abattage d'un érable et d'un cerisier ;
- L'installation d'une clôture en palissade en bois ;
- L'aménagement de deux terrasses et la modification du relief du sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/12/2024 au 13/01/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les vues intrusives que peuvent engendrer les grandes baies vitrées de la nouvelle extension et celle prévues en façade latérale ouest ;
- Les nuisances sonores que peuvent constituer les chainettes de pluie, notamment en cas de vents ;
- L'emplacement et le niveau sonore de la pompe à chaleur prévue sur le toit de la nouvelle annexe ;
- L'emplacement exact et la hauteur des palissades en bois ;
- L'absence d'une étude phytosanitaire permettant de motiver la nécessité d'abattre les deux arbres ;
- Les mesures compensatoires envisagées par le projet après l'abattage des deux arbres ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er} du CoBAT ;

Rénovation des façades avant et latérales :

Considérant que le projet prévoit de rénover le corps principal de la construction et de reconstruire l'extension arrière ;

Considérant que les 3 façades de l'immeuble principal seront isolées par l'intérieur ;

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 que l'isolation par l'intérieur permet à la fois de conserver l'aspect d'origine des façades et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant qu'elles seront recouvertes d'un enduit à la chaux et d'un soubassement en briquettes ; que les murs avec fruits seront tous maintenus ;

Considérant que la nouvelle composition des 3 façades permet de retrouver la lecture du parement d'origine ;

Considérant que la tourelle existante à l'avant de la maison sera restaurée conformément aux plans de 1932 ;

Considérant que ces travaux de restauration impliquent l'ouverture des 3 baies du rez+1 de la tourelle, formant l'extension de la chambre ; que celle-ci sera aménagée en une loggia ;

Considérant que les deux petites baies latérales du rez-de-chaussée de la tourelle seront fermées ;

Considérant que les transformations apportées à la tourelle permettent de retrouver l'aspect d'origine de celle-ci ;

Considérant que les portes et les châssis des trois façades existantes en PVC de ton beige seront remplacés par des menuiseries en aluminium de ton grège moyen ;

Considérant qu'il s'agit de châssis à modénature classique, de type « Slim Line 85 de chez REYNAERS » ; que le profilé des châssis projetés ainsi que leur teinte s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que le porche d'entrée existant en façade Ouest sera rénové ; que sa toiture, constituée de tuiles rouges, sera remplacée par une structure métallique destinée à être végétalisée ;

Considérant que la nouvelle couverture végétalisée et ajourée apportera une amélioration esthétique végétale en intérieur d'îlot et un meilleur éclairage naturel au niveau de l'entrée ;

L'isolation de la toiture :

Considérant que la toiture sera isolée en sarking ; que ces travaux impliquent une rehausse de toit d'environ 18 cm au niveau du faite ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet 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 que les tuiles rouges de type « tempête » seront remplacées par des ardoises de teinte taupe ; que les planches de rive seront en bois brut ;

Considérant que les ardoises projetées s'accordent aux caractéristiques architecturales projetées de l'immeuble au point de vue esthétique et urbanistique ;

La construction de deux lucarnes :

Considérant que la toiture dispose de trois lucarnes rampantes, une dans le versant Ouest et deux dans le versant Est ;

Considérant que le projet porte sur la construction de deux nouvelles lucarnes en lieu et place des lucarnes existantes ; que celles-ci seront pourvues d'une toiture plate ;

Considérant que les finitions de teinte foncée 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 ; qu'il convient de prévoir pour les toits plats des lucarnes, une finition de teinte claire ou moyenne ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue dans le versant Ouest atteint 7,15 m et que sa hauteur sous-plafond sera portée à 2,50 m, ce qui permet l'aménagement d'une salle de bain et de deux chambres dans les sous-combles, conformes aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant des lucarnes, en recul d'environ 40 cm par rapport au plan de la façade latérale Ouest au-dessus de la corniche, sera munie de 3 châssis en aluminium de ton gris moyen « taupe » ; que l'ensemble des 3 châssis atteint une largeur de 6,00 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 83 % 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 la largeur intérieure de la lucarne prévue dans le versant Est atteint 3,05 m et que sa hauteur sous-plafond sera portée à 2,50 m, ce qui permet l'aménagement d'une buanderie et d'un WC espace sous-combles conformes aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant des lucarnes, en recul d'environ 40 cm par rapport au plan de la façade latérale ouest au-dessus de la corniche, sera munie de 2 châssis en aluminium de ton gris moyen « taupe » ; que l'ensemble des 2 châssis atteint une largeur de 2,42 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 61 % 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 le style, le positionnement et les proportions des lucarnes projetées sont cohérents avec la volumétrie générale de l'immeuble et s'intègrent discrètement, sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que la division et la teinte des châssis projetés s'accordent harmonieusement au style architectural des nouvelles lucarnes ;

Considérant que les joues des lucarnes seront recouvertes d'ardoises artificielles et que la face de ces lucarnes sera en bardage en zinc de teinte moyenne « taupe » ;

Considérant que l'ensemble des lucarnes s'intègre discrètement dans la toiture et sans porter atteinte au style architectural de l'immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

La transformation de l'extension et le réaménagement des espaces intérieurs :

Considérant que certains murs porteurs situés à l'avant du rez-de-chaussée seront démolis en vue d'aménager une grande pièce de vie de 45 m² composée d'un salon, une salle à manger et une bibliothèque/coin TV ;

Considérant que l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, légèrement enterrée, dispose d'une toiture à 1 versant d'une hauteur comprise entre 3,30 m et 1,15 m ;

Considérant que la hauteur maximale de sa façade arrière est inférieure à 2 m et dispose d'une petite fenêtre ; que ses façades latérales disposent de 3 petites fenêtres et d'une porte ;

Considérant que la hauteur sous-plafond des espaces intérieurs de cette annexe est comprise entre 3,30 m et 1,15 m ; que la volumétrie de l'annexe existante ne permet pas de prévoir un aménagement intérieur conforme aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous-plafond ;

Considérant que l'extension arrière existante, actuellement insalubre, sera supprimée au profit d'une nouvelle extension ;

Considérant que la nouvelle extension sera composée de deux volumes :

- Une extension de gabarit rez+toit à versants, dans le prolongement du corps principal de l'immeuble ;
- Une annexe de gabarit rez+toit plat d'une hauteur de 3,40 m ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 0,47 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'annexe existante ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 18,40 m ;

Considérant que l'extension disposera d'un toit à double versant dans le prolongement de la toiture principale ; que sa profondeur sera augmentée de 3,24 m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant que la hauteur de l'annexe à toit plat prévue à l'arrière de l'extension sera identique à la hauteur maximale de l'annexe existante ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art.4) et en matière de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que cette nouvelle extension/annexe permet de :

- Déplacer l'escalier en vue d'agrandir la superficie de la cuisine à 16,40 m² et d'aménager un cellier/local technique de 4 m² au niveau de l'extension ;
- Aménager deux chambres de 12 m² et 9 m², une salle de douche et un WC au niveau de l'annexe à toit plat ;

Considérant que les deux nouvelles chambres seront munies de deux grandes baies vitrées fixes de 2,50 m et 3,30 m de largeur et une hauteur de 2,50 m ;

Considérant que les châssis de ces baies dotés d'une paroi opaque oscillo-battant de 40 cm de largeur seront en aluminium, suivant les déclarations de l'architecte émises en séance ;

Considérant que la salle de bain prévue entre les deux nouvelles chambres sera dotée d'une baie vitrée fixe et d'un lanterneau installé dans le toit plat de l'annexe ;

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

Considérant que ces transformations, prévues au rez-de-chaussée, permettent d'aménager deux chambres supplémentaires et des 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 que les façades latérales de la nouvelle extension/annexe seront en recul par rapport au plan des façades latérales existantes ; qu'elles seront habillées d'un parement en briques de teinte beige clair identique à la brique de parement apposée en soubassement de la construction principale ;

Considérant que ce recul par rapport aux façades latérales sera accentué par la présence du porche et du mur avec fruit sis à l'angle de la façade Est ;

Considérant que l'implantation de l'extension/annexe par rapport au corps principal de l'habitation ainsi que le revêtement prévu pour ses façades permettent une intégration harmonieuse entre l'ancien et le nouveau volume, sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment principal ;

Considérant que la hauteur de l'annexe atteindra le niveau de la corniche de la toiture à versants et disposera d'une couverture végétalisée ;

Considérant que la finition végétale prévue sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de la zone de cours et jardins et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone de cours et jardins ;

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 que les combles de la nouvelle extension, dédiés à l'aménagement du nouvel escalier et de son palier d'arrivée, seront pourvus d'une fenêtre donnant accès au toit plat de l'annexe ;

Considérant que la baie arrière respectant les dispositions du Code Civil en matière des vues directes, garantit un éclairage naturel dans la nouvelle cage d'escalier, sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps devant la fenêtre projetée à l'arrière des combles ; que celle-ci doit donner accès au toit de l'annexe uniquement pour son entretien ;

Considérant que le projet prévoit d'installer en lieu et place des descentes d'eaux pluviales, des chaines de pluie ;

Considérant qu'il s'agit d'un système permettant une meilleure gestion des eaux de pluie par rapport à un système « sans gouttière », en dirigeant le flux d'eau du toit vers le sol de manière plus contrôlée ;

Considérant que les chaines de pluie seront accrochées et tendues entre les corniches et les chambres de visites assurant la collecte de l'eau ; que ce type d'installation n'est pas susceptible de causer de gênes sonores ;

Considérant par ailleurs qu'une pompe à chaleur sera installée sur le toit plat de la nouvelle annexe ;

Vu le manque d'informations concernant la puissance de cette pompe à chaleur et les dispositions prévues pour son installation ;

Considérant qu'il y a lieu de faire un choix judicieux de la pompe à chaleur projetée et utiliser un appareil silencieux, conformément aux critères imposés en périodes A, B et C par la Réglementation environnementale en vigueur (Région de Bruxelles Capitale, IBGE) ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un caisson acoustique et une isolation antivibratoire adaptés à l'appareil ;

Aménagement des abords :

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse de plain-pied pavée de dalles en pierre, dédiée aux pièces de vie, à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement, d'environ 35 m², implique la modification du relief du sol et la construction d'un muret périphérique en schiste autour de cette terrasse et de 6 marches d'escalier permettant d'y accéder ;

Considérant que l'emplacement de cette terrasse se justifie par :

- La configuration particulière de la parcelle sise en intérieur d'îlot et la promiscuité du jardin arrière par rapport au bien sis au n°64 Rue des Ortolans ;
- La configuration des pièces de vie aménagées à l'avant du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une citerne ainsi que son réseau d'assainissement seront aménagés en dessous de cette terrasse ;

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

Considérant cependant que la demande n'apporte aucune précision concernant le caractère perméable ou non du revêtement prévu pour cette terrasse ;

Considérant que l'imperméabilisation des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ;

Considérant que cette terrasse permet de bénéficier d'un espace extérieur d'agrément en liaison directe avec les pièces de vie, sans porter atteinte aux qualités verdoyantes et résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient cependant de prévoir un revêtement drainant semi-perméable afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage pour soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration paysagère dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que des puits de l'infiltration forcée en profondeur ;

Considérant que le chemin menant au porche d'entrée sera aménagé en terrasse pavée en brique sur toute la largeur de la zone latérale du bien ;

Considérant que l'aménagement des zones latérales vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif (art. 12 du Titre I du RRU) et participe à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant également qu'il y a lieu de préserver la perméabilisation au niveau des abords en vue de participer à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant de plus que les terrasses projetées en façade latérale risquent de porter atteinte à l'intimité du voisinage, vu la configuration des lieux et plus particulièrement la faible distance vis-à-vis du bien sis au n°43 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager en lieu et place de cette terrasse, un chemin d'accès d'une largeur maximale de 2,50 m par rapport au plan de la façade latérale gauche ;

Considérant que l'abri de jardin existant à l'avant de la parcelle sera maintenu ; que les images satellites démontre qu'il existe depuis au moins 1996 ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant dès lors que la réalisation de cet abri de jardin ne peut être refusée ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de lever les discordances relevées concernant la représentation de ce cabanon de jardin, tant en situation existante que projetée, en coupe longue B et en élévation latérale ouest ;

Considérant que les limites latérales et avant de la parcelle seront clôturées par une palissade en bois d'une hauteur de 1,90 m ;

Considérant que les documents introduits n'apportent aucune précision concernant le style de la palissade prévue ;

Considérant que la pose d'une palissade produit les mêmes effets qu'un mur, bloquant tout passage naturel de la faune et de la flore ;

Considérant que cette installation peut engendrer un appauvrissement de la capacité d'accueil de biodiversité comparé à une haie mixte et/ou vive ; que ce genre d'installation risque de créer un précédent pour les intérieurs d'îlots qualitatifs de la commune ;

Considérant que le projet se situe en zone D, soit une zone de valeur biologique modérée, suivant la carte d'évaluation biologique (CEB) de Bruxelles Environnement, découlant du schéma de surveillance pour le monitoring de l'état de la nature, (valeurs dont A = très haute valeur biologique et E = valeur biologique limitée) ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer davantage la biodiversité dans ces zones ;

Considérant qu'une haie est plus intéressante qu'une palissade en bois pour délimiter la parcelle du fait qu'elle régule le taux d'humidité de l'air et du sol, participe à l'épuration des eaux, limite l'érosion du sol, enrichit celui-ci et stimule la flore ;

Considérant que les plantations existantes peuvent être restaurées et étoffées ;

Considérant qu'il convient de prévoir en lieu et place de ces palissades, la plantation d'une haie d'arbustes adaptés à un terrain à l'ombre ;

Considérant en outre que cette installation aurait nécessité l'abattage d'un érable situé en limite de la propriété, lequel constituerait, d'une part, un obstacle à la future délimitation du terrain et, d'autre part, une entrave à la pénétration de la lumière du sud jusqu'à la maison ;

Considérant que le sujet est en bonne santé et qu'il est propice à encourager la biodiversité locale ;

Considérant qu'un cerisier situé près de l'érable sera également abattu ; que la demande notifie qu'il s'agit d'un arbre représentant des signes de dépérissement en raison de son âge avancé ;

Considérant qu'aucune étude phytosanitaire approuvant l'état de santé du cerisier n'a été fournie ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède qu'aucun élément probant n'a été fourni pour justifier l'abattage des deux arbres ;

Considérant qu'il convient d'introduire une étude phytosanitaire détaillée concernant la nécessité d'abattre le cerisier ;

Considérant que les documents graphiques ne précisent pas l'aménagement de « la zone de terrassement du terrain » ; que cette surface doit être aménagée en zone perméable et plantée de pleine terre ;

Considérant que la servitude de passage de pleine terre sera aménagée en une allée en gravier d'une largeur de 2 m ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire un plan d'implantation représentant :

- Un aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales (en zones d'infiltration paysagère) ;
- L'aménagement détaillé de la zone « de terrassement du terrain » ;
- Les éventuels emplacements de stationnement et zone de manœuvre du véhicule ;

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 :

- Prévoir pour les toits plats des lucarnes, une finition de teinte claire ou moyenne ;
- Installer un garde-corps devant la fenêtre projetée à l'arrière au niveau du toit plat de l'annexe ;
- Utiliser une pompe à chaleur ayant un niveau sonore conforme aux critères imposés en périodes A, B et C par la Réglementation environnementale en vigueur (Région de Bruxelles Capitale, IBGE) ;
- Prévoir un caisson acoustique et une isolation antivibratoire adaptés à l'appareil ;
- Prévoir un revêtement drainant semi-perméable afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
- Lever les discordances relevées concernant la représentation du cabanon de jardin tant en situation existante que projetée, en coupe longue B et en élévation latérale ouest ;
- Introduire une étude phytosanitaire détaillée concernant la nécessité d'abattre le cerisier ;
- Ne pas abattre l'érable ;
- Planter une haie d'arbustes capables de croître à l'ombre en lieu et place de la clôture projetée ;
- Aménager en lieu et place de cette terrasse latérale, un chemin d'accès d'une largeur maximale de 2,50 m par rapport au plan de la façade latérale gauche ;
- Introduire un plan d'implantation représentant :
 - Un aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales (en zones d'infiltration paysagère) ;
 - L'aménagement détaillé de la zone plantée « de terrassement du terrain » ;
 - Les éventuels emplacements de stationnement et zone de manœuvre du véhicule ;
 - 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 ;

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.

3. Place Léopold Wiener, 8

Objet de la demande :

modifier la devanture du commerce afin de réaliser une entrée privative pour le logement et de séparer physiquement et juridiquement le commerce du logement et régulariser la couverture de la cour et de la terrasse

Motif de la CC :

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
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)
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)

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, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - liserés de noyau commercial – le long d'espaces structurants, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe en zone de protection de la Maison communale, classée comme monument (AG :12/09/1996) ;

Vu que le bien se situe à moins de 60 mètres d'un site Natura 2000 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte d'habitation et de commerce, de gabarit rez+1+toiture à versants et annexes à l'arrière ;

Considérant les différentes autorisations de 1937, 1945, 1955, 1965, 1981, 2007 délivrées par le collège des Bourgmestres et Echevins portant principalement sur des modifications de la devanture du commerce ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la devanture du commerce afin de réaliser une entrée privative pour le logement et de séparer physiquement et juridiquement le commerce du logement et régulariser la couverture de la cour et de la terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une entrée privative pour le logement et la séparation physique et juridique du commerce au logement par la réalisation d'une porte à la place du châssis de droite de la devanture ainsi que d'un couloir privatif menant directement au logement ;
- La régularisation de travaux à l'arrière de l'immeuble, réalisés avant 2000 ;
- La couverture de la courette entre l'atelier avant et l'atelier arrière ;
- Le remplacement de la verrière de l'annexe de l'atelier avant par une toiture plate munie d'une coupole ;
- La réalisation d'une terrasse avec pergola sur la toiture plate de l'annexe arrière du premier étage ;

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 RRU ;

- Application de la prescription générale 0.6.(actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS ;
- Application de la prescription 0.12. (Modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/12/2024 au 13/01/2025 ;

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 ;

Modification en façade avant :

Considérant qu'actuellement l'exploitant du commerce est également l'habitant du logement aux étages ;

Considérant qu'il y a un seul accès pour les deux entités ;

Considérant que la modification de la vitrine commerciale est liée au souhait de séparer juridiquement et physiquement le commerce du logement ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la façade avant par l'ouverture de l'allège de la fenêtre de droite du commerce et son remplacement par une porte en bois ainsi qu'un couloir privatif afin de rendre indépendant l'accès au logement existant à l'étage ;

Considérant que la nouvelle porte est en bois, munie d'une partie vitrée qui est alignée au châssis de gauche du commerce et peint en gris clair tels que les portes et fenêtres en bois existants de la façade avant ;

Considérant que les portes et les cloisons qui séparent le commerce du couloir accédant au logement seront résistantes au feu REI 1h ;

Considérant qu'une isolation acoustique REI 1h a également été prévue au plafond du commerce et le couloir d'accès au logement ;

Vu l'avis de la CRMS émis en date du 17/01/2025 ;

Considérant que la CRMS ne s'oppose pas au principe du placement d'une porte et la création d'un accès privatif au logement ; que toutefois considérant que la composition actuelle du rez-de-chaussée n'est pas en adéquation avec la typologie et le style architectural de l'immeuble et ne contribue pas à la valorisation des abords de la maison communale classée ; qu'elle plaide pour une requalification de l'ensemble du rez-de-chaussée (matériaux de revêtement, teinte, composition et proportion des baies ; qualité matériaux et division des menuiseries) ;

Considérant cependant que la nouvelle porte s'intègre esthétiquement à la typologie de l'habitation ainsi que des habitations et commerces avoisinants ; et que la demande ne porte pas sur la modification de la devanture commerciale autorisée en 2007 ;

Considérant que les accès séparés permettent une meilleure circulation dans l'immeuble ainsi qu'une flexibilité concernant la gestion du commerce ;

Considérant que la modification demandée en façade avant est minime et ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles des habitations de la zone de protection de la Maison communale mais également aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS ;

Régularisations de travaux à l'arrière de l'habitation :

Considérant que le projet tente de régulariser des travaux réalisés avant 2000 à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la situation est préexistante à leur achat effectué en 1998, que ces modifications ne leur ont pas été signalées ;

Considérant que les vues aériennes historiques démontrent que la réalisation des travaux à régulariser remonte au moins à 1996 ;

Considérant que la courette entre l'atelier avant et arrière a été fermée par une partie toiture plate du côté de la mitoyenneté avec le n°7B et une verrière dont une rehausse d'environ 80 cm a été réalisée au niveau de la mitoyenneté avec le n°10 ;

Considérant que la fermeture de la courette permet d'avoir une meilleure connexion entre les deux ateliers sans devoir passer par une cour extérieure ;

Considérant également que la verrière de l'annexe arrière de l'atelier (avant) a été remplacée par une toiture plate munie d'une coupole ;

Considérant que la volumétrie n'a pas été modifiée et que ces travaux constituent une modification structurelle de la toiture ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une terrasse munie d'un auvent qui a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière du 1er étage ;

Considérant que cette terrasse permet un accès extérieur pour le logement et en ce sens, améliore le confort de celui-ci, mais que les vues offertes depuis la terrasse sont intrusives et non-conformes au Code civil ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la courette arrière a été fermée par une verrière et rehaussée au niveau de la mitoyenneté avec le n°10 ; en ce que la toiture plate de l'annexe arrière au 1^{er} étage a été aménagée en terrasse munie d'un auvent et d'un garde-corps ;

Considérant que la terrasse constitue un espace d'agrément nécessaire au confort et à l'habitabilité du logement et qu'il y aurait lieu cependant de se conformer au Code Civil, soit en rehaussant le mur mitoyen afin d'éviter toute vue droite sur le bien contigu, ou bien en établissant une servitude de vue en bon et due forme ;

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

Considérant, par conséquent, que moyennant certaines adaptations, le projet soumis ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations en vue de se conformer au code civil ;

Considérant que la demande se situe à moins de 60 m d'une la zone Natura 2000, mais ne requiert pas d'évaluation appropriée des incidences, car elle n'est pas susceptible de porter atteinte à l'habitat protégé de manière significative ;

Vu l'avis du SIAMU transmis en date du 28/12/2024 ;

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 :

- Se conformer au Code Civil par rapport à la terrasse arrière, soit en rehaussant le mur mitoyen afin d'éviter toute vue droite sur le bien contigu, ou bien en établissant une servitude de vue en bon et due forme ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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 des articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture et la profondeur des travaux à régulariser 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.

4. Avenue des Jardinets, 2

Objet de la demande :

transformer l'habitation, réaliser un logement PMR indépendant en lieu et place des garages et du local de rangement, et implanter un abri vélo de 6,70 m² entre la façade latérale et la limite mitoyenne

Motif de la CC :

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

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'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. CP.2024.0954/1 du 15/01/2025 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades, construite en 1976, de gabarit sous-sol semi-enterré + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'elle se situe à l'angle de l'avenue des Jardinets, que la parcelle présente une configuration particulière en ce que celle-ci présente une forte déclivité côté Avenue des Jardinets et une horizontale côté Dries ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- D'un sous-sol, avec un garage de deux emplacements accessibles depuis le Dries, de locaux techniques (compteurs, chaufferie) et rangements ;
- D'un rez-de-chaussée, avec l'accès au bien par l'avenue des jardinets, la circulation verticale du bien, un hall avec vestiaire et sanitaires, les pièces de vie, cuisine, salle à manger et séjour ;
- D'un étage, avec un hall desservant des sanitaires, deux chambres, une salle de douche et une salle de bain, et un bureau ;
- De combles aménagés en une troisième chambre accessible par un escalier situé dans le bureau ;

Considérant qu'il s'agit de diviser l'habitation unifamiliale en deux logements et d'aménager un local vélos en zone latérale du bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture, la mise en peinture des façades et le changement de l'ensemble des menuiseries ;
- L'aménagement d'un logement indépendant pour personne à mobilité réduite en sous-sol de l'habitation, accessible depuis le Dries ;
- Le réaménagement des trois niveaux supérieurs du logement unifamilial ;
- L'implantation d'un local deux-roues en zone latérale ;

Vu l'avertissement au propriétaire de l'immeuble voisin au n°4 de l'Avenue des Jardinets (annexe II) ;

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

- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/12/2024 au 13/01/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral, côté avenue des Jardinets, en ce qu'un local vélos y est projeté, entre la façade latérale de l'habitation et la limite de propriété avec le bien mitoyen au n°4 de l'avenue des Jardinets ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul, côté Dries, en ce que son imperméabilisation ne se limite pas au seul accès au logement, et réduit ainsi la zone de pleine terre ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour :

- Modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

- (Art. 126&11 du CoBAT) dérogation au RRU titre I art. 11 et 12 en matière d'aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;

MOTIVATION :

Considérant que le projet de la présente demande a pour but de permettre la cohabitation des membres d'une même famille, dont une personne à mobilité réduite, dans deux logements séparés, en favorisant une entraide quotidienne, mais tout en conservant l'intimité de chacun ;

1 L'extérieur du bien :

Considérant que l'ensemble des arbres et de la végétation existante est conservé, à l'exception des bambous le long de la façade Ouest ;

Considérant que les bambous constituent une espèce invasive, qu'il convient de privilégier des plantations d'essences indigènes (voir liste éditée par Bruxelles-Environnement) ;

Considérant que la toiture existante est en ardoise en fibrociment de ton gris ; qu'elle sera isolée par l'extérieur et la couverture composée d'ardoise de ton gris ; que cette isolation induit une rehausse de la toiture de 20 cm ; que dès lors, l'aspect de la toiture demeure inchangé ;

Considérant que l'isolation des toits améliore le confort thermique et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que des murets en béton lavé forment l'alignement à front de rue de la zone de recul du bien sur l'angle Dries – Avenue des Jardinets ;

Considérant que les quatre façades du bien sont actuellement en brique de parement de ton rouge, avec un soubassement en brique de ton brun sur trois de ces façades ;

Considérant que la brique de parement des quatre façades sera peinte en blanc ; que les soubassements, - brique de parement et béton - seront peints en gris clair ;

Considérant que la façade présente un débord au-dessus de l'accès au garage en béton de ton clair ; qu'il sera isolé par l'extérieur et revêtu d'un enduit de ton gris clair ;

Considérant que toutes les façades de l'avenue des Jardinets sont en brique de ton rouge ;

Considérant par contre que le Dries présente dans l'environnement immédiat du bien, des façades avec des enduits de tons différents ;

Considérant que l'immeuble concerné est isolé et présente des caractéristiques typologiques architecturales distinctes des autres immeubles de la rue ;

Considérant dès lors, que, le bien faisant l'objet de la présente demande se situant à l'angle du Dries et de l'avenue des Jardinets, les tons blanc et gris clair prévus pour les façades sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries existantes est en aluminium de ton brun foncé ; que le projet prévoit pour les baies existantes et les baies créées, un bois de ton naturel ;

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 ;

2 L'aménagement d'un logement indépendant pour personne à mobilité réduite en sous-sol de l'habitation, accessible depuis le Dries :

Considérant qu'une partie du sous-sol existant – les deux emplacements de stationnement du garage et le local de rangement - est transformée en studio adapté pour une personne à mobilité réduite ;

Considérant que les locaux destinés aux compteurs et à la chaufferie sont conservés en l'état ;

Considérant que ce logement, d'une superficie totale de 49,50 m², se compose d'une cuisine, d'un living, d'un coin nuit et d'une salle de douche avec toilette ;

Considérant que ce logement est relié au logement unifamilial des étages supérieurs par un accès secondaire, en lien avec la cage d'escalier principale de l'habitation ;

Considérant que l'aménagement de ce studio s'accompagne de la création de baies en façade Est, en remplacement des deux portes de garage existantes ;

Considérant que ces baies reprennent les dimensions en largeur (2,79 m) pour une hauteur de 2,34 m ;

Considérant que leur matériau est le bois de teinte naturelle, à l'identique des châssis prévus sur l'ensemble des façades du bien ;

Superficie :

Considérant que le projet déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) en termes de superficie, en ce que la chambre a une superficie de 13,70 m² légèrement inférieure à la norme demandée (14 m²) ;

Considérant cependant que la chambre est entièrement ouverte sur l'espace du living et permet ainsi une circulation plus fluide pour une personne à mobilité réduite ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Hauteur sous-plafond :

Considérant qu'une bande de 0,70 m de profondeur sur toute la largeur de la façade Est présente une hauteur sous-plafond de 2,39 m ; qu'en cela le projet déroge à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;

Considérant cependant que le projet prévoit des travaux de démolition de la dalle pour l'installation d'un nouveau complexe isolé et l'augmentation de la hauteur sous-plafond de l'ensemble du logement ;

Considérant que l'analyse de la construction a démontré qu'il était impossible de décaisser davantage cette zone qui correspond aux fondations existantes de la construction ;

Considérant de plus que cette zone est de faible largeur ; que la hauteur sous-plafond, sur 39,60 m² des 49,50 m² de la superficie totale du logement, varie de 2,50 m à 2,76 m ;

Considérant que cette différence de 11 cm par rapport à la norme de 2,50 est minime ; que la dérogation à l'article 4 du titre II du RRU est dès lors est acceptable ;

Superficie nette éclairante :

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre est de 0,60 m² ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qu'elle est inférieure de 2,14 m² à la superficie nette éclairante correspondant à 1/5^{ème} de la superficie totale du local (2,74 m² pour 13,70 m²) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une baie existante ; qu'elle se situe dans un espace de nuit ;

Considérant de plus que les trois espaces de la chambre, du living et de la cuisine sont totalement ouverts pour une superficie totale de 41,90 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante totale de l'ensemble des baies en façades Est et Sud est de 10,10 m² ; qu'elle est supérieure d'1,72 m² à la superficie nette éclairante qui correspondrait au 1/5^{ème} de la superficie des locaux habitables (8,38 m² pour 41,90 m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est minime et acceptable ;

Rangements :

Considérant que l'aménagement de ce studio a entraîné la suppression d'un local de rangement de 8,30 m² ;

Considérant que le studio tel que proposé ne comprend aucun espace privatif destiné au rangement ; qu'il déroge ainsi à l'article 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie) ;

Considérant dès lors qu'il convient de trouver un espace de rangement à l'intérieur de ce studio en adéquation avec sa superficie et ses besoins ;

Accès :

Considérant que l'accès principal à ce logement se fait en façade Est, par l'ancienne zone de recul d'environ 28 m² donnant accès aux garages, sur le Dries ;

Considérant que cet accès présente une surface semi-perméable en plancher bois ajouré de 20 m² et une surface de pleine terre de 8 m² accueillant une citerne de récupération des eaux de pluie de 4500 litres ;

Considérant qu'il est constitué d'une rampe d'accès et d'une terrasse de 2,06 m de profondeur sur toute la largeur de la façade ;

Considérant qu'une palissade en bois naturel grisé dont la hauteur varie de 0,53 m à 1,70 m se retourne partiellement vers l'intérieur pour accompagner la rampe d'accès ;

Considérant que cet accès déroge à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) qui spécifie que les zones de recul doivent être aménagées en jardinets et en pleine terre, à l'exception des accès au logement ;

Considérant qu'au vu de la configuration particulière de la parcelle d'angle et de son dénivelé, l'aménagement d'un espace d'agrément en zone de recul améliore les qualités résidentielles du logement PMR projeté par un accès de plain-pied vers le jardin aménagé ;

Considérant cependant qu'il convient d'augmenter la zone de pleine terre en réduisant la superficie de la terrasse à la moitié de la largeur de la façade et de prévoir une rampe d'accès droite perpendiculaire à la façade ;

Considérant que les limites séparatives en voirie sont principalement constituées de murets bas et/ou de haies végétalisées ;

Considérant de même qu'il convient de remplacer la palissade projetée par la plantation d'une haie vive à front de rue ;

Considérant que moyennant ces adaptations, la dérogation en zone de recul est acceptable ;

3 le réaménagement des trois niveaux supérieurs en logement unifamilial :

Considérant que l'intérieur du rez-de-chaussée de l'habitation, accueillant les pièces de vie (cuisine, salle à manger et séjour) n'est que très peu modifié ; que seule la cloison séparant la cuisine de la salle à manger est supprimée ;

Considérant que cela permet une plus grande fluidité entre les différents espaces de vie ;

Considérant qu'au premier étage le réaménagement intérieur permet de redistribuer deux chambres (10,60 m² et 11,70 m²) et une salle de bain en façade Est ; qu'un grand hall de 25,80 m² est créé pour accueillir les fonctions de bureau et d'espace de jeux ;

Considérant que sous les combles, l'aménagement prévoit un jardin d'hiver et une troisième chambre de 15,70 m² ;

Hauteur sous-plafond :

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'habitation, les hauteurs sous-plafond de la cuisine (2,36 m) et de la salle à manger (2,34 m) ne répondent pas à la norme des 2,50 m minimum et qu'en cela le projet déroge à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation existante construite en 1976 ; que la distribution des différents espaces de vie et que la hauteur sous-plafond de ces différents espaces n'a pas été modifiée ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est acceptable ;

Superficie nette éclairante :

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'habitation, la superficie nette éclairante de la cuisine (2,20 m²) est insuffisante ;

Considérant qu'elle déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qu'elle est inférieure de 0,84 m² à la superficie nette éclairante correspondant à 1/5^{ème} de la superficie totale du local (3,04 m² pour 15,20 m²) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une baie existante ;

Considérant de plus que les trois espaces de la cuisine, la salle à manger et le séjour sont totalement ouverts pour une superficie totale de 57 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante totale de l'ensemble des baies en façades Est, Nord et Sud est de 20,60 m² ; qu'elle est supérieure de 9,20 m² à la superficie nette éclairante qui correspondrait au 1/5^{ème} de la superficie des locaux habitables (11,40 m² pour 57,00 m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est minime et acceptable ;

Rangements :

Considérant que l'aménagement de ce studio a entraîné la suppression d'un local de rangement de 8,30 m² ;

Considérant que le logement unifamilial tel que proposé ne comprend aucun espace privatif destiné au rangement ; qu'il déroge ainsi à l'article 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie) ;

Considérant dès lors qu'il convient de trouver un espace de rangement à l'intérieur de ce logement en adéquation avec sa superficie et ses besoins ;

Considérant que ce réaménagement intérieur s'accompagne de modifications des baies existantes ;

Façade Est :

Considérant qu'en façade Est, un garde-corps en acier thermo laqué blanc est ajouté en façade Est devant les grandes baies existantes au rez-de-chaussée, devant la salle à manger et le séjour ;

Considérant qu'au deuxième étage, la hauteur de la baie de la salle de bain est augmentée de 0,53 m à 1,37 m, avec un châssis fixe et un ouvrant, pour un éclairage naturel optimal de cet espace ; que trois fenêtres de toit permettent de compléter l'éclairage naturel des deux chambres ;

Considérant qu'au niveau des combles, six fenêtres de toit garantissent l'éclairage naturel de la troisième chambre et du jardin d'hiver ;

Façade sud :

Considérant qu'au premier et deuxième étage, les divisions des baies sont modifiées, avec un châssis fixe accompagné d'un ouvrant oscillo-battant ;

Façade Nord :

Considérant que les divisions de la baie éclairant le hall du deuxième étage sont modifiées avec un châssis fixe sur un tiers de la baie et un ouvrant oscillo-battant pour les deux tiers restants ;

Considérant qu'il s'agit, tout en conservant les dimensions des baies existantes, de remplacer de grands châssis pivotant ou coulissants par des ouvrants oscillo-battants plus pratiques ; que ces modifications respectent l'expression architecturale du bien et dynamisent les façades ;

4 l'implantation d'un local deux-roues en zone latérale :

Considérant qu'un escalier extérieur en acier thermo laqué gris est créé en façade Ouest pour permettre un accès direct au jardin depuis les pièces de vie ;

Considérant qu'un local pour vélos de 6,70 m² est implanté entre la façade latérale et la limite mitoyenne avec le bien sis au n°4 ;

Considérant qu'il permet d'accueillir quatre vélos ;

Considérant que ses dimensions sont de 2,92 m de large entre la façade latérale Ouest du bien et la limite mitoyenne avec le bien voisin, et de 2,49 m en profondeur ; que sa hauteur totale est de 2,50 m ;

Considérant qu'il est constitué d'un claustra en bois naturel grisé sur panneaux et d'une toiture en polycarbonate ; qu'il s'ouvre par deux portes sur une zone de pavés perméables du côté de l'avenue des Jardinets ;

Considérant que le niveau supérieur du claustra en bois s'aligne sur le traitement de l'entrée de l'habitation, châssis fixe et porte pleine en métal de ton brun ;

Considérant que ce local déroge à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral), en ce que l'aménagement de ces zones vise au développement de la flore et n'autorise que les constructions d'agrément ;

Considérant cependant la configuration particulière du terrain avec une zone de cours et jardins d'une très faible profondeur (3,00 m) et largement plantée d'arbres ;

Considérant que le local prévu se situe en contrebas de la zone d'accès, escalier et perron, de l'habitation sise au n°4 de l'avenue de Jardinets ;

Considérant que sa hauteur du côté de son voisin est relativement faible (1,78 m) ; qu'il se situe en dessous des baies du rez-de-chaussée de ce bien ;

Considérant que la végétation abondante le rend invisible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que le matériau choisi pour la toiture, le polycarbonate n'est pas un matériau pérenne et peut entraîner des nuisances sonores en cas de fortes pluies ; qu'il conviendrait de prévoir soit une toiture végétalisée, soit un revêtement en graviers roulés, soit un revêtement en EPDM de ton clair ;

5 Gestion des eaux sur la parcelle :

Considérant que les documents graphiques de la présente demande font état d'une citerne d'eau pluviale de 4500 litres placée en zone de recul du côté du Dries ;

Considérant qu'ils ne donnent pas plus d'indications ; qu'il convient de préciser la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il faut tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ; que l'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de compléter la gestion de l'eau proposée par des installations adéquates permettant de traiter les eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que ces actes et travaux, moyennant certaines adaptations, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 :

- Prévoir des espaces privatifs de rangement dans chacun des deux logements, en adéquation avec leurs superficies et leurs besoins ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul en augmentant la zone de pleine terre, en réduisant la superficie de la terrasse à la moitié de la largeur de la façade, en prévoyant une rampe d'accès droite perpendiculaire à la façade et en remplaçant la palissade projetée par la plantation d'une haie vive à front de rue ;
- Prévoir soit une toiture végétalisée, soit un revêtement en graviers roulés soit un revêtement en EPDM de ton clair pour le local vélos ;

- Revoir la conception de la gestion des eaux de pluie en tendant à restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit sur la parcelle en contactant le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet ;
- Choisir de préférence pour l'ensemble des menuiseries des quatre façades du bien, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate du local vélos dans les 3 mois suivant sa construction ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer l'aménagement de la zone de recul dans les 6 mois suivant l'obtention du permis d'urbanisme et les terminer au plus tard dans les 6 mois suivant leur commencement ;

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 de l'article 3 du titre II RRU (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la superficie de la chambre du studio au niveau du sous-sol est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 du titre II RRU (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de 2,39 m sur une bande de 0,70 m de profondeur sur toute la largeur de la façade Est du studio au niveau du sous-sol est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 du titre II RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre du studio au niveau du sous-sol est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 3 du titre II RRU (normes minimales de superficie) en ce qui concerne l'absence d'espace privatif de rangement dans le studio au niveau du sous-sol et dans le logement familial est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 11 du titre I RRU (aménagement de la zone de recul) en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul devant le studio au niveau du sous-sol côté Dries est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 du titre II RRU (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne les hauteurs sous-plafond de la cuisine et de la salle à manger au rez-de-chaussée de l'habitation est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 du titre II RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la cuisine au niveau RDC est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 12 du titre I RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) en ce qui concerne l'aménagement d'un local vélos dans la zone latérale du bien côté Avenue des Jardinets est acceptée 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

5. Rue des Pierres Rouges, 31

Objet de la demande :

transformer et étendre un immeuble de 2 logements existants et créer un nouveau logement dans un atelier à l'intérieur de la parcelle

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. CP.2023.0863/2 du 10/01/2025 ;

Vu la décision de la commission de concertation du 14/01/2024 de reporter son avis dans l'attente d'une étude d'ensoleillement permettant d'évaluer l'impact du projet dans le contexte bâti ;

Considérant que la présente demande concerne une parcelle d'une largeur d'un peu plus de 10,60 m et de 48 m de profondeur, pour une superficie d'environ 450 m², occupée :

- En front de rue, par un immeuble à appartements (deux duplex) deux façades, de gabarit rez-de-chaussée + 2 niveaux sous toiture à versants, bordé sur sa gauche par un terrain non bâti ;
- Et, au milieu de la zone de cours et jardins, par une construction trois façades de gabarit rez + 1, à toiture à double pente ;
- Considérant que l'immeuble à rue accueille actuellement deux logements en duplex, que le volume arrière est un ancien atelier utilisé comme espace de stockage ;

Considérant qu'il s'agit :

- De restructurer et d'étendre les habitations existantes par la construction d'une extension latérale à front de rue ;

- Et d'aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'immeuble à l'alignement construit en 1928 se compose actuellement d'un accès sur rue et d'une seule circulation verticale commune, desservant chacun des quatre niveaux des deux duplex ;

Considérant de ce fait, qu'en l'absence de circulation verticale privative, les espaces de vie et les chambres de chaque duplex sont desservis par cette même circulation verticale commune, avec :

- Au rez-de-chaussée et au deuxième étage : le salon, la salle à manger et la cuisine des logements 1 et 2 ;
- Au premier et troisième étage : les deux chambres et la salle de bain de chaque unité ;

Considérant que le volume de l'atelier, vraisemblablement construit en même temps que l'immeuble sur rue, se situe au centre de la zone de cours et jardins, marquant la différence de hauteur (environ 2,30 m) entre les deux espaces de jardins ; qu'une série de marches le long de ce volume gère cette différence de niveaux ;

Considérant qu'il se compose de deux niveaux sous une toiture à deux pans :

- Un rez-de-chaussée semi-enterré s'ouvrant, au niveau bas du jardin, du côté de la façade arrière de l'immeuble à rue ;
- Et un étage en relation directe avec le haut du jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. La restructuration et l'agrandissement de chacun des deux duplex existants en construisant une extension latérale sur rue ;
2. Le changement d'utilisation, d'atelier en logement unifamilial, du volume existant en zone de cours et jardins ;
3. L'abattage de deux arbres et la replantation de deux fruitiers ;
4. La gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant que le projet fait suite à une première demande de permis d'urbanisme visant à transformer et étendre un immeuble existant à front de rue et aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment en intérieur d'îlot, et ayant fait l'objet d'un avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation en séance du 14/11/2023, et donc d'un refus de permis d'urbanisme en date du 20/11/2023 ;

Considérant que le programme de ce premier projet consistait en l'aménagement de deux triplex à quatre chambres et un bureau, chacun à front de rue, et d'un logement une chambre en intérieur d'îlot ;

Considérant que le nouveau programme se limite, en front de rue, à l'agencement de deux duplex, l'un à quatre chambres et un bureau, le second à trois chambres et un bureau, et du même logement une chambre en intérieur d'îlot ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/12/2024 au 24/12/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'absence de qualité architecturale dans la conception de la nouvelle façade (alignement, matériaux, proportions des baies) ;
- La question de la destination des deux unités de logement prévues dans l'habitation sur rue, dont l'agencement intérieur (chacune des sept grandes chambres prévues disposant d'une salle de bains privative) semble plus adapté à des espaces de coliving qu'à des unités unifamiliales ; ce qui aurait pour effet de diminuer la disponibilité des places de stationnement dans le quartier, d'autant plus qu'aucun garage n'est prévu dans le projet ;
- La demande de préciser le mode de construction contre le mur mitoyen au n°33, en matière de gros-œuvre et d'isolation, et de prévoir une isolation acoustique et une désolidarisation sur toute la surface de cette mitoyenneté ;
- La demande d'établir un état des lieux, incluant le bien sis au n°33, avant tout acte de construction, notamment des fondations d'un immeuble de quatre étages sur un terrain sablonneux ;
- La demande de limiter la hauteur de la nouvelle construction au niveau de la corniche du n°33, pour éviter une perte de luminosité pour le velux et la terrasse existant au niveau de la toiture de ce bien ;
- La demande de prévoir un dispositif anti-bruit pour limiter le risque de nuisances sonores potentiellement générées par la terrasse prévue au dernier niveau de l'habitation ;

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 terrasse au niveau R+3, à l'arrière du bien, dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m (n°29) ;
- L'escalier extérieur à l'arrière du bien, dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°33) et de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°29) ;
- L'atelier transformé en logement dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m (n°29) et dépasse de plus de 3 m la hauteur des deux profils mitoyens ;

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 qu'au vu de la variété de matériaux projetés en façade à rue, le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

MOTIVATIONS :

1. La restructuration de l'immeuble existant avec construction d'une extension latérale :

Considérant que l'immeuble sis au n°31 de la rue des Pierres Rouges abrite deux duplex de deux chambres, de 72 m² chacun ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir chacun de ces duplex en construisant une extension latérale sur rue ;

1.1 Volumétrie :

Considérant que la nouvelle construction s'insère dans l'espace libre d'environ 4,70 m de large existant entre les numéros 31 et 33 de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant que sa façade à rue s'aligne en hauteur sur la corniche existante et sur le faîtage de la toiture rehaussée de l'immeuble du n°31 ;

Considérant que l'extension prévue s'articule en L autour de la construction existante, prolongeant l'ensemble de l'immeuble jusqu'au nu des façades arrière des deux biens voisins, pour une profondeur totale de 14,50 m ;

Considérant que chaque niveau du projet se développe à rue sur toute la largeur des deux façades de l'immeuble existant et de l'immeuble projeté ;

1.2 Accès :

Considérant que l'accès aux deux duplex se fait à front de rue par la porte d'entrée et l'escalier actuels conservés dans l'immeuble existant ; qu'un ascenseur a été ajouté pour desservir leurs entrées respectives, aux niveaux 1 et 3 ;

Considérant que l'accès au bâtiment en cœur d'îlot se fait par un passage couvert pratiqué dans l'extension, en rez-de-chaussée ; que ce passage contient le local ordures ménagères et un emplacement destiné aux véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

1.3 Construction :

Considérant que les documents graphiques ne montrent pas clairement le mode de construction prévu contre le mur mitoyen du bien sis au n°33 ;

Considérant qu'il convient de lever cette ambiguïté en précisant en plans la constitution de ce mur ;

Considérant qu'il conviendrait également de prévoir une isolation acoustique au niveau des murs mitoyens des deux biens sis aux numéros 29 et 33 de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant, d'autre part, la demande des réclamants d'établir un état des lieux, incluant le bien sis au n°33, avant tout acte de construction, notamment concernant les fondations d'un immeuble de quatre étages sur un terrain sablonneux ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits des tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

1.4 Toiture :

Considérant que le projet prévoit une rehausse de toiture des combles d'1,28 m ; que cette rehausse permet l'installation dans les combles d'une mezzanine et d'un local technique accueillant la machinerie de l'ascenseur ;

Considérant que cette mezzanine est conforme à l'article 5 du titre II du RRU ;

Considérant que cette nouvelle toiture à deux versants s'aligne en hauteur sur celle du bien sis au n°33 et dépasse la toiture du n°29 de 2,97 m ; qu'elle se positionne en retrait d'environ 5 m par rapport à la toiture plate végétalisée située au-dessus du niveau R+3 ;

Considérant que les réclamations émises lors de l'enquête publique évoquent une éventuelle perte de luminosité pour les biens voisins, notamment pour la terrasse et la fenêtre de toit existant dans le versant avant de la toiture de ce bien ;

Considérant l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur en complément de la présente demande en date du 21/01/2025 ;

Considérant que cette étude démontre qu'il n'y a aucune perte d'ensoleillement pour la terrasse du bien voisin sis au n°33 ; que l'impact sur la fenêtre de toit du même bien est limité à quelques heures dans la matinée ;

Considérant que l'impact sur le bien sis au n°29 est nul ;

Considérant de même, que l'étude d'ensoleillement fournie pour l'arrière du bien fait état d'une absence d'incidence sur les deux biens voisins ;

Considérant dès lors que la rehausse de toiture du projet tel que présenté n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

1.5 Logement n°1 :

Considérant que le premier duplex se développe sur les deux premiers niveaux, en rez-de-chaussée et R+1, pour une superficie totale de 206 m² ;

Considérant qu'il se compose au rez-de-chaussée d'un hall desservant une buanderie, un bureau et deux chambres avec chacune une salle de bain privative ; que ces deux chambres s'ouvrent sur un jardin privatif d'environ 40 m², entourés de haies vives ;

Considérant qu'il se compose au R+1 d'un hall desservant une troisième chambre, avec sa salle de douche privative, et les espaces de vie - séjour, salle à manger et cuisine - ouvrant sur une terrasse incluse dans le volume de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse de 12 m² est accessible depuis le jardin privatif du logement 1 par un escalier droit perpendiculaire à la façade ;

1.6 Logement n°2 :

Considérant que le deuxième duplex se développe sur les niveaux R+2 et R+3 avec mezzanine dans les combles, pour une superficie totale de 252 m² ;

Considérant que le niveau R+2 se compose principalement d'une buanderie et de quatre chambres avec leurs salles de bain ou de douche respectives ;

Considérant que le troisième niveau est occupé par un bureau sur la rue, par les pièces de vie – cuisine, salle à manger et salon en enfilade - et une terrasse de 25 m² se situant à l'angle de la construction, contre la limite mitoyenne avec le bien sis au n°29 ;

Considérant que les combles sont occupés par une mezzanine donnant sur le salon et un local technique ;

1.7 Locaux communs :

Considérant que les deux duplex présentés sont conformes aux articles 3, 4, 5 et 10 du titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) en ce que les superficies, les hauteurs sous-plafond, les caractéristiques de la mezzanine et les superficies nettes éclairantes des pièces de vie respectent les normes minimales d'habitabilité des logements ;

Considérant de même qu'ils sont conformes aux articles 16 (ordures ménagères), et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;

Considérant que ces locaux se trouvent au rez-de-chaussée de l'extension pour le local ordures ménagères et en rez-de-chaussée de la cage d'escalier de l'immeuble existant pour le local matériel de nettoyage ;

1.7.1 Local deux-roues :

Considérant qu'un local vélos est prévu conformément à l'article 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfant) ;

Considérant qu'il ne présente que six emplacements pour véhicules deux-roues, alors que le projet comporte huit chambres pour l'ensemble des trois logements ;

Considérant dès lors qu'il convient de l'agrandir afin de trouver deux emplacements supplémentaires ;

1.7.2 Rangements privatifs :

Considérant que le projet déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de rangements privatifs de dimensions suffisantes au vu de la taille des duplex proposés, respectivement de 206 m² et 252 m² ;

Considérant qu'il convient d'améliorer cet état de fait en aménageant des locaux de rangement, dans chacun des deux duplex, avec des dimensions en adéquation avec leurs superficies ;

1.8 Mobilité douce :

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le projet de la présente demande n'augmente pas le nombre de logements existants ; qu'il comporte un local destiné aux deux-roues dans l'immeuble à front de rue ;

Considérant la proximité immédiate d'un Vélobox ;

Considérant la ligne de bus n°41 au Dries ; qu'un arrêt de cette ligne est à 30 m du bien ;

Considérant que le site est à proximité de la gare de Watermael et de l'arrêt de train Arcades ;

Considérant que le stationnement automobile est possible des deux côtés de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant que l'immeuble existant ne comporte pas de garage ; que la création d'un garage supprimerait un emplacement de stationnement devant le bien et serait contraire aux objectifs régionaux en matière de mobilité douce ;

1.9 Façades à rue :

Considérant que les deux constructions, existante et projetée, sont réunies par une même toiture en tuile de ton rouge ; que la corniche de ton blanc de l'immeuble existant est prolongée à l'identique sur la façade de l'immeuble projeté ;

1.9.1 Façade du bâtiment existant :

Considérant que le bâtiment existant est de facture ancienne ; que sa façade à rue est composée de briques rouges, d'encadrements de fenêtres en briques rouges et blanches en alternance, et de seuils en pierre bleue ;

Considérant qu'elle présente un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que l'ensemble des portes et châssis, actuellement en PVC de ton blanc et changés sans autorisation, sera remplacé en bois peint en blanc ;

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 de plus que les châssis actuels présentent des différences par rapport à la situation de droit du bien, établie par le permis d'urbanisme 6.099 du 14/08/1928 ; notamment en termes de divisions des châssis aux premier et troisième niveau ;

Considérant que le châssis du premier niveau est composé de deux ouvrants avec imposte et le châssis du troisième niveau sur le bow-window de deux portes avec imposte ;

Considérant que leurs divisions diffèrent de la situation d'origine, en ce que les châssis de la situation de droit présentent trois châssis par baie - un châssis central encadré de deux châssis de largeur inférieure ;

Considérant 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 qu'il convient, lors du changement des châssis PVC existants, de revenir à la division des châssis que présente la situation de droit ;

1.9.2 Façade de l'extension :

Considérant que la façade de l'extension latérale est prévue en enduit blanc cassé avec portes et châssis en bois de ton blanc ; que les seuils des baies sont en pierre bleue et complétés par des bordures de même épaisseur et de même matériau sur toute la largeur de sa façade ;

Considérant que le matériau utilisé pour l'ensemble des menuiseries, le bois peint de ton blanc, reprend les caractéristiques des menuiseries de la façade existante ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue de l'immeuble existant se prolonge sur la façade de la nouvelle construction ;

Considérant que les seuls éléments architecturaux reliant les deux façades sont la toiture, la corniche, le soubassement, le matériau et la teinte des menuiseries ;

Considérant que le projet prévoit un seul bâtiment qui se traduit à front de rue par deux façades très différentes de par leurs matérialités, l'une en briques rouges et l'autre en enduit de ton clair ;

Considérant de ce fait que l'expression architecturale de la façade de l'extension, bien qu'améliorée par rapport à celle du premier projet, ne permet pas l'identification d'un seul immeuble à l'alignement ;

Considérant dès lors qu'il convient, pour une plus grande cohérence esthétique et une bonne intégration au contexte bâti avoisinant, de revoir sa composition, en préférant un revêtement en brique de ton rouge, s'harmonisant avec la brique de la façade de l'immeuble de 1928 ;

1.10 Façade arrière :

Considérant que le revêtement de la façade arrière est un enduit de ton blanc cassé sur isolant ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est en aluminium laqué noir ;

Considérant que le projet s'accompagne de la création de deux terrasses en façade arrière, au premier étage et au dernier niveau ; que leurs garde-corps sont en métal de ton noir ;

Considérant que la conception de cette façade arrière présente un ensemble cohérent ; que le ton noir des menuiseries et garde-corps tranche avantageusement sur le ton clair du revêtement de la façade ;

1.10.1 Garde-corps :

Considérant que les garde-corps des baies vitrées au troisième et quatrième niveau sont en verre ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter ce matériau car les garde-corps en verre sont de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ; que leur remplacement par des garde-corps opaques ou translucides permettrait de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;

1.10.2 Terrasse r+1 :

Considérant que les dimensions de la terrasse créée au premier étage sont de 2,60 m de profondeur et de 4,60 m largeur, pour une superficie de 12 m² ;

Considérant qu'elle permet aux habitants du logement 1 de jouir d'un espace extérieur de dimensions suffisantes, en complément du jardin privatif en rez-de-chaussée ;

1.10.3 Escalier :

Considérant qu'un escalier droit, réalisé en métal laqué noir, permet un accès direct au jardin pour les pièces de vie de l'habitation depuis cette terrasse ;

Considérant que cet escalier est positionné perpendiculairement à la façade, le long du chemin d'accès au logement en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°33) et de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°29) ;

Considérant que l'arrière de la parcelle voisine de gauche est occupé par des garages ; qu'il n'engendre dès lors aucune vue intrusive vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en outre qu'il permet un accès aisé au jardin privatif depuis les pièces de vie principale du logement ;

1.10.4 Terrasse r+3 :

Considérant que la terrasse du troisième étage se situe à l'angle de la construction, sur la limite mitoyenne avec le bien sis au n°29 ;

Considérant qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de trois mètres la profondeur du profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que ses dimensions sont de 4,70 m de profondeur et de 5,80 m largeur, pour une superficie de 25 m² ;

Considérant qu'elle est séparée du bien voisin par un brise-vues d'une hauteur d'1,80 m et par une jardinière de 0,60 m de large sur toute sa profondeur ;

Considérant que cette distance est insuffisante au regard des potentielles nuisances sonores que l'occupation de cette terrasse pourrait engendrer ;

Considérant que, bien que conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues, cette terrasse présente une superficie importante, susceptible de générer des nuisances sonores et des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot et un sentiment d'enclavement par rapport au bien voisin ;

Considérant de plus que le brise-vues projeté est implanté dans l'emprise du mur mitoyen, entravant toute modification future de ce dernier, limitant les droits civils des propriétaires voisins ;

Considérant dès lors qu'il convient de le supprimer ;

2. Le changement d'utilisation, d'atelier en logement unifamilial, du volume existant en zone de cours et jardins :

2.1 Construction sans autorisation :

Considérant l'existence d'une construction trois façades en zone de cours et jardins réalisée sans autorisation ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS spécifie que les actes et travaux en intérieur d'îlot ont pour but d'y améliorer en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant de plus que le RRU précise que seules les constructions d'agrément y sont autorisées (article 12, titre I) ;

Considérant cependant que des photos aériennes attestent de l'existence de cette construction dès 1930 ; que dès lors, elle peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que ces actes et travaux :

- 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 Echevins statue dans le cadre du présent article ;
- N'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis pour ces actes et travaux 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 échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. CP.2023.0863/2 du 10/01/2025 ;

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

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

Considérant, de ce fait, que la régularisation simplifiée concernant la construction de ce volume, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant de plus que la zone de cours et jardins du bien conserve une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, en pleine terre plantée, conformément à l'article 13 du titre I du RRU ;

2.2 Changement d'utilisation :

Considérant que la présente demande propose de transformer ce volume en un logement une chambre, d'une superficie totale de 63 m² ;

Considérant l'état vétuste de la construction existante ;

Considérant qu'une note d'étude de consolidation préalable pour la transformation de cette construction en logement est jointe à la présente demande ;

Considérant que cette note accrédite la faisabilité des travaux de transformations du volume par des interventions concernant des travaux de consolidation des murs et voute, de remplacement de la charpente, et de réfection des différentes dalles ;

2.3 Extérieur :

Considérant que ce logement est accessible depuis la rue des Pierres Rouges par un passage couvert, en rez-de-chaussée de la nouvelle construction ;

Considérant qu'une zone recouverte de pavés semi-drainants est créée devant le logement ; qu'une haie sépare cet espace tampon du jardin de l'unité principale ;

Considérant qu'il se situe au centre de la zone de cours et jardins du bien, contre le mur mitoyen du n°33, laissant ainsi un passage latéral avec emmarchement entre le jardin bas et le jardin haut ;

Considérant que les trois façades sont restaurées à l'identique ; que la toiture est refaite avec une couverture de tuiles du même ton rouge foncé ; que le niveau du faîtage est augmenté de 17 cm ;

Considérant que le volume est entièrement isolé de l'intérieur ;

Considérant que les baies en façade avant et la porte en façade latérale sont conservées ; que deux baies sont créées en façade arrière sur le jardin haut ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est prévu en aluminium de ton noir ;

2.4 Intérieur :

Considérant que l'accès au logement se fait par la façade latérale, au niveau haut du volume ; que celui-ci accueille un living avec cuisine intégrée, pour une superficie totale de 34 m² ;

Considérant que cet espace est largement éclairé par deux fenêtres de toit et par la création des deux grandes baies d'1,90 m de hauteur par 1,90m de largeur, donnant à l'arrière sur une terrasse réalisée en pavés semi-drainants ;

Considérant qu'un escalier intérieur dessert, au rez-de-chaussée, une chambre de 16,80 m², des sanitaires et une buanderie-espace de rangement ;

2.4.1 Hauteur sous-plafond :

Considérant que la hauteur sous plafond de ce niveau de l'habitation est de 2,30 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU qui impose une hauteur sous-plafond minimale de 2,50 m pour les pièces à vivre ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'aménager d'une chambre dans un espace existant et qu'une hauteur de 2,30 m, hauteur autorisée dans les combles, peut être acceptée ici pour ce type d'espace, d'autant plus que la superficie (16,80 m²) de ladite chambre est généreuse ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) est acceptable ;

2.4.2 Superficie nette éclairante :

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre est de 2,55 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU qui indique que la superficie nette éclairante doit être de minimum 1/5^{ème} de la superficie de plancher ; qu'elle devrait être de 3,36 m² selon l'article 10 du titre II du RRU, soit supérieure de 0,81 m² ;

Considérant dès lors qu'il convient soit d'agrandir l'une des fenêtres existantes, soit de créer une baie supplémentaire pour obtenir les 0,81 m² nécessaires pour atteindre le seuil de superficie nette éclairante fixé par le RRU ;

Considérant que le respect de cette norme d'habitabilité est d'autant plus important que la hauteur sous-plafond n'est pas respectée ;

Conclusion :

Considérant que la réfection des façades et de la toiture à l'identique et le choix de menuiseries en aluminium de ton noir permettent une restauration architecturale à la fois contemporaine et respectueuse de l'esthétique de cet ancien atelier ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et d'habitabilité du logement, moyennant la modification de la superficie nette éclairante du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que ce changement d'utilisation rencontre les besoins de la commune de Watermael-Boitsfort en petits logements ;

3. L'abattage de deux arbres et la replantation de deux fruitiers :

Considérant que la présente demande s'accompagne de l'abattage de deux arbres, un sapin et un bouleau, à proximité du bâtiment de l'atelier ;

Considérant que leur abattage permettra de supprimer l'ombrage généré en façade de ce bâtiment et d'éviter tout dommage dû à leurs réseaux racinaires ;

Considérant qu'il est prévu de replanter deux arbres fruitiers, l'un dans le jardin avant, l'autre dans le jardin arrière du bien ;

Considérant que la présence de citernes d'eau de pluie dans le jardin avant du projet est peu compatible avec la plantation d'un arbre fruitier ;

Considérant dès lors qu'il convient de préférer la plantation d'arbustes à baies dont le développement et le réseau racinaire ne seraient pas gênés par la faible proportion de pleine terre ;

Considérant, au vu de l'aménagement constitué de gazon de ce jardin arrière, qu'il conviendrait d'ajouter deux plantes arbustives pour en densifier la végétation ;

Considérant de même que, les photos aériennes de 2023 montrant au moins un arbre mort en fond de parcelle, dans le talus boisé conservé, il conviendra d'entretenir régulièrement cet espace ;

4. La gestion des eaux de pluie sur la parcelle :

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 à 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la gestion des eaux sur la parcelle sera assurée par trois citernes d'eau pluviale de 5000 litres, une pour chacun des trois logements ; que le trop-plein de ce dispositif sera redirigé vers l'égout public ;

Considérant que l'immeuble à rue présente une toiture plate végétalisée de 16,90 m² ;

Considérant qu'à l'exception des constructions, à rue et en cœur d'îlot, le solde du terrain est constitué de pleine terre et de zones de pavés semi-drainants ;

Considérant l'étroitesse du jardin situé au rez-de-chaussée accueillant les deux citernes d'eau de pluie ;

Considérant que la partie arrière du jardin est située en contrehaut du rez-de-chaussée ; qu'il est dès lors difficile d'infiltrer les eaux de pluies dans cette partie du jardin ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales proposée par la présente demande découle de la configuration particulière du terrain ;

Considérant dès lors qu'elle est adéquate ;

Considérant que le projet de la présente demande constitue une augmentation substantielle du bâti ; que les normes d'habitabilité du titre II du RRU doivent par conséquent être respectées ;

Considérant que le projet permet de refermer une dent creuse par l'aménagement de logements disposant de bonnes conditions d'habitabilité moyennant le respect des conditions émises par le présent avis ;

Considérant que ces actes et travaux, moyennant certaines adaptations, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 :

- Préciser, en plans et coupes, la constitution du mur mitoyen avec le n°33 de la rue des Pierres Rouges ;
- Prévoir une isolation acoustique contre les murs mitoyens des deux biens sis aux numéros 29 et 33 de la rue des Pierres Rouges ;
- Réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Agrandir le local destiné aux véhicules deux-roues pour accueillir deux emplacements supplémentaires ;

- Prévoir, à l'intérieur de chaque logement à rue, des rangements privatifs dont les dimensions sont en adéquation avec les superficies des duplex proposés ;
- Remplacer, en façade arrière, les garde-corps en verre des deuxième et troisième étage par des garde-corps métalliques, opaques ou translucides, pour éviter toute collision de l'avifaune ;
- Prévoir, pour la terrasse du dernier niveau, un retrait végétalisé d'1 m par rapport au nu inférieur de la façade et un retrait végétalisé d'environ 2 m par rapport au bien voisin ;
- Supprimer, pour cette terrasse, le brise-vues ;
- Remplacer les châssis de la façade à rue de l'immeuble existant en respectant les divisions de la situation de droit du bien établie par le permis PU 6.099 du 14/08/1928 ;
- Choisir de préférence, pour l'ensemble des menuiseries des façades existante et projetée, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Revoir le revêtement de la façade à rue de l'extension projetée en utilisant une brique de ton rouge, en harmonie avec la brique de la façade de l'immeuble de 1928 ;
- Augmenter la superficie nette éclairante de la chambre prévue en rez-de-chaussée de la construction en zone de cours et jardins pour atteindre a minima le seuil fixé par l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- Préférer la plantation d'arbustes à baies à celle d'un arbre fruitier dans le jardin avant ;
- Ajouter deux plantes arbustives dans le jardin arrière pour en densifier la végétation ;
- Entretenir régulièrement l'espace boisé en fond de parcelle afin d'en assurer la sécurité ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la terrasse du niveau R+3 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce qui concerne l'escalier extérieur entre la terrasse du premier étage et le jardin est acceptée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce qui concerne la présence de rangements privatifs est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur d'une construction mitoyenne (titre I, art. 4) et en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6), en ce qui concerne la construction en cœur d'ilot sont acceptées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur d'une construction mitoyenne (titre I, art. 4) et de hauteur – toiture (titre I, art. 6) en ce qui concerne la terrasse du niveau R+3 sont acceptées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre en rez-de-chaussée de la construction en cœur d'îlot est acceptée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre en rez-de-chaussée de la construction en cœur d'îlot est refusée pour les motifs 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.
