

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:**

27/04/2021

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

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

Stedenbouw Directie : Antoinette COPPIETERS
DCE. : Raphaëlle BRUNE
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Rue de la Sapinière, 55

Objet de la demande :

rénover, isoler la maison et créer 2 lucarnes

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Avis de la Commission :

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol ZONE 2 dénommé « COIN DU BALAI » (A.G. du 1/10/2015) ;

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

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate de la zone Natura 2000 station IA1 que constitue la forêt de Soignes ;

Considérant que la demande concerne une petite maison d'habitation typique du Coin du Balai de 3m10 de large et de gabarit R+1+T à versants comportant une annexe sur deux niveaux à toiture plate dûment autorisée en 1964 et au rez-de-chaussée une véranda avec wc dûment autorisée en 2014 ainsi qu'une terrasse légèrement surélevée et en fond de parcelle un abri de jardin ;

Considérant que cet immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT) et est repris au schéma des affectations du PPAS comme ensemble à valeur patrimoniale ;

Considérant qu'il s'agit de rénover, isoler la maison et créer 2 lucarnes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'escalier intérieur et des pièces de vie ;
- le décaissement d'environ 80cm de l'annexe ;
- la création de deux lucarnes en toiture ;
- la suppression des briquettes en façade à rue et le placement d'un crépi sur isolant de ton vert moyen et de ton vert foncé au niveau du soubassement ;
- le placement d'un crépi sur isolant en façade arrière de ton ocre ;
- le rehaussement du toit en vue d'isoler le toit ;
- le remplacement des châssis et porte d'entrée ;
- la suppression de l'abri de jardin et l'aménagement d'un jardin de pleine terre ;
- le placement d'une citerne d'eau de pluie de 3000 l ;

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

Considérant que la demande déroge au PPAS en matière de volume (prescription 3.4) en ce que le volume de toiture est augmenté bien que les dimensions des bâtiments existants dépassent les limites extrêmes autorisées ;

Considérant également que le rehaussement de toiture en vue d'isoler le toit déroge aux prescriptions du PPAS 3.1.3 (maintien du gabarit existant en façade avant) et aux prescriptions du RRU Titre I art. 6 (profil de toiture) ;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
- Art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur le manque d'information concernant les éventuelles modifications en mitoyenneté (hauteur de l'annexe et isolation des façades) ;

Vu l'état de vétusté de l'habitation et le manque de commodités (absence de salle de bain) ;

Considérant que le sous-sol est accessible par une échelle de meunier ;

Considérant que le projet prévoit un accès plus aisé au sous-sol par la réalisation d'un nouvel escalier plus confortable ;

Considérant que l'escalier donnant accès aux étages sera déplacé afin d'améliorer l'agencement des pièces intérieures et la pénétration de lumière vers le centre du volume ;

Considérant que la modification du niveau du rez-de-chaussée de 80cm permet d'aménager une terrasse de plain-pied avec le jardin et d'agrandir la baie vitrée afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle ;

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

Considérant que la façade arrière sera pourvue d'un crépi sur isolant et que la toiture de l'annexe sera également pourvue d'un isolant et d'une toiture végétalisée extensive ;

Considérant qu'au vu des documents graphiques, la hauteur du mur mitoyen reste inchangée ;

Considérant que le placement d'un crépi sur isolant en façade arrière prolongera le mur mitoyen ; que cette prolongation devra faire l'objet d'un détail graphique coté et d'un accord des propriétaires voisins ;

Considérant que la brique de façade n'est pas d'origine, que celle-ci présente des fissures et sera enlevée au profit d'un crépi sur isolant en façade à rue, que celui-ci, dès lors, ne débordera pas du plan de façade actuel ;

Considérant cependant que les documents graphiques démontrent une surépaisseur en façade à rue par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance à ce sujet et corriger les documents graphiques ;

Considérant que la teinte projetée en façade à rue s'harmonise aux teintes existantes dans le quartier ;

Considérant cependant que la teinte projetée pour le soubassement est étrangère aux caractéristiques typologiques du quartier ; que cette teinte doit s'inspirer des soubassements en pierre bleue ;

Considérant également que la légende des matériaux sur les documents graphiques prévoit deux types de matériaux pour le n°11 et n°12 ; qu'il y a lieu de lever toute discordance ;

Considérant que la lucarne projetée à rue est de petites dimensions et sera peu visible de l'espace public ;

Considérant cependant que le PPAS prescrit que les lucarnes à rue doivent être placées en retrait de 70cm par rapport au plan de la façade ; que ce retrait permet d'intégrer discrètement cet élément dans le versant de toiture ;

Considérant que la lucarne arrière est rampante et s'intègre harmonieusement dans le versant de toiture ;

Considérant que celle-ci permet d'optimiser l'espace sous combles en vue d'aménager une chambre parentale ;

Considérant qu'il y aura lieu de prévoir un garde-corps devant la baie de la lucarne afin d'empêcher toute accessibilité sur le toit plat de l'annexe (excepté pour son entretien) ;

Considérant que le projet soumis améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort intérieur par un meilleur agencement et éclairage des pièces de vie et par une amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;

Considérant que le projet soumis participe à l'assainissement de l'intérieur de l'îlot en supprimant l'abri de jardin au profit d'un jardin de pleine terre ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie de 3000 litres sera placée afin de récolter les eaux pluviales et alimenter les sanitaires ; que celle-ci contribuera à éviter une surcharge du réseau d'égouttage ;

Considérant que l'augmentation de volume est faible et que la rehausse du toit est mineure ; que dès lors, les dérogations en matière de volume et de gabarit en façade à rue ne portent pas atteinte aux données essentielles du PPAS et sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant également que ces dérogations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en façade à rue seront remplacés par des châssis et porte en bois ;

Considérant que le châssis de la lucarne à rue et les châssis en façade arrière seront en aluminium ; que ce choix se justifie en façade arrière au niveau de la large baie vitrée afin de disposer de profils fins ; qu'en revanche, il y a lieu de privilégier le bois pour tout autre châssis ;

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

Considérant que le placement de capteurs solaires en façade arrière est autorisé au PPAS et contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que ceux-ci doivent être précisés sur les documents graphiques ;

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 voisin et qu'en ce sens il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu de favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment en façade des nichoirs pour hirondelle de fenêtre, d'éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade et au niveau du jardin et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

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 aux données essentielles du PPAS et répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- prévoir une lucarne en façade à rue en retrait de 70cm conformément à l'art. 4.2.7 du PPAS et envisager l'affinement de la lucarne avant ;
- lever toute discordance sur les documents graphiques (en plan, élévation et en coupe) ainsi que dans la légende des matériaux (n°11 et 12) ;
- fournir d'un détail graphique coté de la surépaisseur du mur en façade arrière au niveau de la mitoyenneté ainsi qu'accord des propriétaires voisins pour le placement d'un isolant en mitoyenneté ;
- prévoir en lieu et place de l'aluminium des châssis en bois au niveau de la lucarne en façade à rue et en façade arrière (excepté pour la verrière située au rez-de-chaussée) ;
- prévoir une teinte de crépi s'inspirant de la pierre bleue au niveau du soubassement ;
- prévoir un garde-corps devant la baie de la lucarne arrière afin d'empêcher toute accessibilité sur le toit plat de l'annexe (excepté pour son entretien) ;
- respecter les prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les capteurs solaires et préciser sur les documents graphiques l'emplacement de ceux-ci dans le versant arrière du toit ;
- fournir des plans modifiés répondant aux conditions énumérées ci-dessus en application de l'art.191 du CoBAT ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- réaliser la toiture végétalisée extensive sur le toit plat de l'annexe au plus tard dans les 3 mois qui suit la réalisation de l'annexe ;
- favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment en façade des nichoirs pour hirondelle de fenêtre (voir infos sur le site : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447>) ;
- éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade et au niveau du jardin ;
- ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS (art. 3.4 et 3.1.3) en ce qui concerne le volume et le gabarit et au RRU Titre I art. 6 (profil de toiture) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Rue de la Vénerie, 24

Objet de la demande :

transformer et étendre l'habitation

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise unifamiliale, construite entre 1900 et 1918, qui fait partie d'un petit front bâti de 4 à 6 petites maisons de gabarit +/- identique situées entre 2 constructions de gabarit plus imposant ;
Considérant que cette maison ne présentait à l'origine qu'un rez-de-chaussée (2 pièces) et un étage mansardé sous toiture à versants (2 pièces) ;
Considérant qu'elle a déjà été agrandie à 2 reprises, une première fois en 1956 par l'adjonction d'une annexe à toiture inclinée au rez-de-chaussée, et une seconde fois en 1959 par une rehausse de façade pour réaliser un niveau complet à toiture plate à l'avant ;
Considérant que la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle qui présente un passage latéral d'1m de large frappé d'une servitude de passage sur +/-6 m de profondeur au bénéfice du n°22, le reste du passage étant privé ;
Considérant que la demande consiste à étendre la maison latéralement, à rehausser la façade avant, augmenter le volume de toiture, revoir la circulation et adapter les espaces intérieurs, et en outre, régulariser la forme de toiture de l'annexe et la présence de châssis en PVC en façade avant ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Installer des sanitaires dans l'extension sur le passage latéral ;
- Déplacer les escaliers vers l'avant de l'habitation et affecter chaque pièce avant à des fonctions de séjour permettant à la fois l'accès aux pièces arrières et salles d'eau ;
- Rehausser la façade avant de 1m10 en supprimant la corniche ;
- Réaliser une toiture à versants dont le profil se situe à mi niveau entre les profils des constructions voisines ;

Vu les formulaires d'avertissement (annexe II) envoyés par recommandé aux propriétaires des biens contigus ;
Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ; immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande est conforme au RRU en matière d'implantation et de volume des constructions ;
 Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement, principalement en terme de superficie de plancher habitable et d'organisation intérieure ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que la toiture de l'annexe ne soit pas modifiée en ce que sa hauteur constitue un obstacle à une extension potentielle de l'étage qui pourrait être bénéfique à l'organisation interne du logement ;

Considérant toutefois qu'elle constitue une situation de fait qui n'est pas plus préjudiciable que la situation de droit ;

Considérant cependant que le traitement architectural proposé pour les parties neuves en façade avant ne respecte ni ne s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du quartier tant en ce qui concerne les formes que les matériaux ;

Considérant en effet que l'extension, la rehausse de façade et la nouvelle toiture sont recouvertes d'un revêtement uniforme en ardoise de ton gris moyen ;

Considérant que cette utilisation de l'ardoise en façade se poursuivant sur la toiture à versant et l'absence de corniche constituent des éléments tout à fait étrangers aux caractéristiques du quartier et plus largement de Watermael-Boitsfort ;

Considérant par ailleurs qu'il n'est pas précisé dans la demande si l'aspect de la façade existante est maintenu à l'identique (matériau et couleur) ;

Considérant que la composition de la façade transformée ne permet pas d'asseoir le bâtiment existant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de traiter différemment l'extension latérale et la rehausse de façade afin de respecter la lecture de la trame urbaine marquée par la verticalité des façades et la présence de corniches ;

Considérant que l'extension latérale devrait présenter un recul significatif par rapport à l'alignement afin de la séparer de la façade principale et de conserver l'aspect de coursive vers l'intérieur de l'îlot constituant une autre caractéristique du tissu ancien du quartier ;

Considérant que la rehausse de façade ne devrait pas dépasser 40cm, afin de respecter des proportions harmonieuses entre les pleins et les vides, et être couronnée par une corniche en bois débordante ;

Considérant que le volume sous toiture pourrait être rendu habitable par la réalisation d'une lucarne respectant les dispositions du RRU et les caractéristiques anciennes du tissu urbain environnant ;

Considérant que la toiture devrait présenter une couverture en tuiles rouges caractéristique du paysage communal et en particulier des maisons villageoises de Watermael-Boitsfort ;

Considérant également que le placement et le maintien de châssis en PVC conduit à une banalisation de l'expression architecturale et porte atteinte au caractère ancien des constructions ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par la commune et que cette présence ne peut être régularisée ;

Considérant qu'il y aura lieu de remplacer à terme les châssis par des châssis en bois ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le traitement architectural du projet dans un plus grand respect des caractéristiques urbanistiques, esthétique et historique du lieu ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération, conformément au plan de gestion de l'eau 2020-2021 ;

Considérant que les conditions à imposer au projet sont substantielles ; qu'il y a donc lieu de resoumettre toute modification aux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :

- Revoir la composition de l'extension latérale et de la rehausse (éventuellement marquer davantage son retrait, revoir sa couleur, ...)
- Placer une corniche débordante en bois ;
- Placer une couverture de toiture en tuiles rouges ;
- Remplacer à terme les châssis par des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réaliser l'infiltration des eaux de pluie de la toiture de l'atelier sur la parcelle ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT, 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 aux actes d'instruction avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue de l'Elan, 33

Objet de la demande :

aménager une terrasse et isoler la lucarne

Motif de la CC :

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)

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

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

Avis de la Commission :

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 ;

Considérant que la demande concerne une ancienne maison unifamiliale d'alignement R+2+T, ayant été transformée à plusieurs reprises et divisée en 3 logements en 1967 ;

Vu le permis PU/30919-19 délivré le 17/08/2020 visant la modification de la répartition des logements, la transformation du duplex situé au 2^{ème} étage et en toiture ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation générale de l'immeuble et en particulier du duplex situé au 2^{ème} et sous combles ;

Considérant que la demande consiste à aménager une terrasse au niveau des combles sur le toit plat de l'extension existante à l'arrière et à isoler la lucarne avant par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce que le profil mitoyen projeté dépassera le profil voisin le plus haut et le plus profond de 2m50 sur une profondeur de 4m et que la lucarne dépassera de 70cm les 2/3 de la largeur de la façade ;

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

- Art 126 du CoBAT : dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction mitoyenne) ;
- Pt. 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu les formulaires d'avertissement (annexe II) aux propriétaires des bien contigus ;
Vu l'absence de réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un plancher en bois et le placement d'un garde-corps situé à une distance de 1m90 par rapport à la mitoyenneté avec le n°35 et en recul de 90cm par rapport à la façade arrière délimitant la partie de terrasse accessible de +/- 11m² ;
- La réalisation d'un brise-vue sur la mitoyenneté avec l'immeuble d'angle de la rue des Pierres Rouges, partiellement réalisé par une rehausse maçonnée du mur mitoyen et par le placement d'un panneau complémentaire en bois ;
- La réalisation d'une finition végétale extensive sur le solde inaccessible de la toiture plate ;
- Le remplacement des châssis de la lucarne et la réalisation des finitions extérieures de celle-ci en bois couleur anthracite ;
- La peinture de la corniche en gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit sur une parcelle peu profonde et que sa façade arrière est située à +/-5m50 du pignon de l'immeuble situé au n°4 de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant qu'il est adossé à l'arrière de l'immeuble situé à l'angle de la rue ;

Considérant que cette situation et l'implantation en retrait de la terrasse projetée permettent de limiter les vues intrusives sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il convient de réduire les terrasses au niveau des toitures afin de limiter les nuisances acoustiques et visuelles pour le voisinage ;

Considérant que l'augmentation de la largeur de la lucarne est minime par rapport à la situation existante et qu'elle permet une amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant par conséquent que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'améliorer l'esthétique de la lucarne et son intégration à l'ensemble de la façade, dans un meilleur respect du caractère ancien, par un meilleur traitement du couronnement de celle-ci comme un débord de corniche ;

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 respecte le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVES DE :

- Réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur du mur mitoyen existant (environ 1,75 m) ;
- Ne pas placer de brise-vues ;
- Améliorer l'aspect esthétique de la lucarne et son intégration au caractère architectural de la façade, par exemple, par la réalisation d'un couronnement en débord ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

- Réaliser les parties de toiture végétale extensive au plus tard dès l'achèvement de la terrasse ;

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 RRU art. 6 du titre I en ce qui concerne la largeur de la lucarne est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.
Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU art.4 et 6 du titre I en ce qui concerne la profondeur et hauteur de la construction, sont, quant à elles, refusées 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 avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue du Loutrier, 65

Objet de la demande :

rénover, étendre l'habitation et abattre 23 arbres à haute tige

Motif de la CC :

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))
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

Avis de la Commission :

Considérant que le bien se situe 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 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 7 - WIENER », arrêté par arrêté du Gouvernement du 13/01/2011, en zone d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que le fond de jardin se situe dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie" (AG du 19/07/2007) ;

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

Considérant qu'il s'agit de rénover, étendre l'habitation et abattre 25 arbres à haute tige ;

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

- **application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;**
- **application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescriptions 3.2 (implantation et volume des constructions) et 11 (dispositions particulières) ;**

Considérant l'absence de réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/03/2021 au 06/04/2021 ;

Vu l'avis défavorable consultatif de la commission royale des monuments et des sites formulé lors de son assemblée du 31/03/2021 ;

Considérant néanmoins qu'une annexe pourrait être envisagée à l'arrière, permettant de s'ouvrir sur le jardin et qu'une intervention en toiture permettra d'exploiter les espaces sous combles ;

Considérant cependant que le projet, tel que proposé, implique trop de modifications qui sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques stylistiques et architecturales de l'immeuble :

- **La cage d'escalier et le hall d'entrée devraient être maintenus dans leur intégrité ou motiver davantage les modifications sollicitées ;**
- **Les garde-corps en balustres devraient également être maintenus et remis en état, des lisses discrètes pouvant être ajoutées afin de respecter la réglementation actuelle en matière de garde-corps ;**
- **Les divisions horizontales des châssis d'origine doivent être respectées ;**
- **La création de la cour anglaise à l'avant, trop importante, devrait être minimisée et le cheminement vers l'allée de garage supprimé ;**
- **Les nouvelles ouvertures dans le Mansart doivent être supprimées au profit de fenêtres de toit ou verrières ;**
- **Détailler le dessin du portail d'accès et préciser sa proportion ajourée afin de conserver un lien visuel plus important avec l'espace public ;**
- **L'abattage des arbres devrait être limité, des compléments d'informations suite aux discussions en séance devant appuyer les différents abattages sont à fournir ;**
- **L'extension et la modification en toiture doivent être revues dans une meilleure intégration**

architecturale du bien (affiner l'esthétique de l'annexe sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et de l'extension en toiture et reculer davantage cette annexe) ;

Report d'avis, en vue de permettre au demandeur et son architecte d'introduire des documents modifiés respectant les remarques formulées en séance de la commission de concertation et de fournir des compléments d'informations suite aux discussions en séance afin d'appuyer les différents abattages.

Rue Théophile Vander Elst, 168

Objet de la demande :

subdiviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaliser une lucarne en toiture avant

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

Avis minoritaire de la commune :

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage, construite suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1958, de gabarit *rez + 2 + toiture* ;

Considérant qu'il s'agit de subdiviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaliser une lucarne en toiture avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La subdivision d'une maison unifamiliale en un studio au bel-étage et un appartement duplex à une chambre au 2^{ème} étage et sous les combles ;
- La construction d'une lucarne avec petite terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- Le prolongement de l'escalier existant, vers les combles à aménager ;
- L'isolation, par l'intérieur, de la toiture existante ;
- La suppression de l'auvent existant, en polycarbonate, au-dessus de la terrasse du jardin ;
- Le placement d'une couverture, au-dessus de cette terrasse accessible depuis le studio, à toiture plate avec un lanterneau central ;
- L'aménagement du rez-de-chaussée en 3 caves privatives pour le studio, une cave pour le duplex ainsi qu'un garage avec 4 emplacements vélos ;
- Le remplacement des châssis et portes existants, partiellement en PVC, par de l'aluminium blanc, avec légère modification des divisions en façade avant ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/03/2021 au 06/04/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opposition à la réalisation de la lucarne au vu de l'ombre portée sur les panneaux solaires de la construction mitoyenne ;
- les nuisances sonores dues à l'aménagement d'un second logement dans l'immeuble, dont les pièces de vie principale seront mitoyennes aux chambres des habitations voisines ;
- le mauvais aménagement des logements sollicités ;
- la supposition de l'occupation du studio du rez-de-jardin (+1) par les bureaux de la société demanderesse ;
- la rupture de la cohérence d'ensemble existante du bâti en cas de réalisation d'une lucarne avec terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- le questionnement par rapport au choix de l'emplacement, au Sud, de ladite terrasse en toiture ;
- le risque de précédent lié à la subdivision de la maison unifamiliale ;
- les pertes de luminosité sur la terrasse du rez-de-jardin ainsi que dans les pièces de vie principale du logement voisin dues à la mise en œuvre de matériaux opaques en lieu et place de matériaux translucides ;
- le sentiment d'écrasement engendré par la couverture de la terrasse prévue en matériaux sombres ;

Considérant que l'intégration illustrant l'ombrage porté sur la toiture voisine jointe à la réclamation représente la première version du projet, prévoyant la rehausse du profil de toiture et la réalisation d'une importante lucarne en toiture avant ;

Considérant que le demandeur a, d'initiative, modifié sa demande de permis entre l'avis de réception de dossier incomplet et l'accusé de réception de dossier complet en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet soumis aux mesures particulières de publicité prévoit la réalisation d'une lucarne de dimensions sensiblement plus modestes, d'une largeur de 2,43 m, implantée en retrait des axes mitoyens d'environ 1,60 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la couverture de la terrasse du rez-de-jardin dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que le projet prévoit de s'aligner sur le point haut de la couverture de la terrasse de la construction mitoyenne de droite (n° 170) ;

Considérant que le niveau supérieur de cette toiture plate est prévu dans le prolongement du plancher du 2^{ème} étage permettant de disposer d'une hauteur libre de 2,74 m sur ladite terrasse ;

Considérant que cette couverture serait réalisée par une toiture plate recouverte de graviers et munie d'un puits de lumière central ;

Considérant que les dimensions de cette toiture plate sont identiques à celles de la terrasse, à savoir une largeur de 5,60 m et une profondeur de 2,61 m ;

Considérant que l'épaisseur du dispositif de couverture envisagé se limite à 31 cm ;

Considérant que la toiture plate serait soutenue par deux colonnes, placées dans les angles de la terrasse ;

Considérant que la demande de permis ne prévoit pas de rehausse des murs mitoyens existants ;

Vu l'orientation nord-est du jardin ;

Considérant dès lors que tant l'impact visuel, que les pertes de luminosité et d'ensoleillement, pour les constructions mitoyennes, serait minime voire inexistant ;

Considérant par conséquent que la réalisation de la couverture de la terrasse, à l'arrière du rez-de-jardin, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le volet principal de la demande consiste en la subdivision de la maison unifamiliale à trois chambres en un studio et un appartement à une chambre ;

Considérant que la superficie de la 3^{ème} chambre existante se limite à moins de 5 m² (4,69 m²) ; que la superficie de la seule salle de bain du logement unifamilial reste inférieure à 4 m² ;

Considérant que la cage d'escalier serait privatisée au bel étage ; dès lors qu'aucune circulation privative ne croiserait la circulation commune ;

Considérant que la cage d'escalier est prolongée entre le 2^{ème} étage et les combles, actuellement occupés par le grenier ; que le nouvel escalier permet un accès confortable à la partie nuit du duplex ;

Considérant la création de logements répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le besoin existant de plus petits logements sur le territoire de la commune ;

Considérant que la surface de la pièce principale de vie du studio atteint un peu plus de 33 m² ; que celle du duplex dépasse les 31 m² ; que la chambre disposera d'un peu plus de 15 m² ;

Considérant que les superficies nettes éclairantes des pièces de vie dépassent le minimum imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le duplex disposera d'une petite buanderie et d'un espace de rangement privatif entre cette buanderie et la toilette prévue au 2^{ème} étage ; que les sous-pentes de toiture peuvent également être aménagées en espaces de rangement ;

Considérant dès lors que les logements présentent de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le hall d'entrée existant du logement unifamilial dispose d'une toilette ; que le projet supprime ce local sans autre aménagement ;

Considérant que cet espace pourrait être avantageusement attribué à un local de stockage privatif pour le duplex prévu ;

Considérant toutefois l'absence de locaux communs tels un local poubelles, un local de nettoyage, etc. ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que le nombre de logements y sera limité à deux ;

Considérant en outre que l'absence de local poussettes ne nuit pas au confort de tels logements ;

Considérant que le bien dispose d'un garage ; que les dimensions de celui-ci permettent d'y stationner également des vélos ;

Considérant dès lors que l'absence de ces locaux communs peut se justifier ;

Considérant que les différents compteurs se situent dans le garage existant ;

Considérant dès lors que celui-ci doit rester accessible à tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'accessibilité C du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déficit d'un emplacement de stationnement par rapport au nombre de logements est acceptable au vu du programme du projet et du fait qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la lucarne sollicitée en toiture avant présente des dimensions raisonnables, conformes aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que son châssis est implantée avec un retrait d'environ 2 m par rapport au plan de la façade avant ; que la terrasse prend place 1,10 m en retrait de ce plan ;

Considérant que le châssis de la lucarne présente un ébrasement extérieur de minimum 15 cm ;

Considérant que la profondeur de la terrasse se limite à 95 cm et sa largeur à celle du châssis, à savoir 1,80 m ;

Considérant également que de nombreuses constructions situées en face de la maison faisant l'objet de la demande sont munies de lucarnes en toiture avant ;

Considérant que la largeur totale de la lucarne, joues comprises, atteint un peu plus de 2,40 m ; qu'elle présente donc un retrait latéral d'environ 1,60 m par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant que la hauteur de la lucarne, mesurée perpendiculairement au versant de la toiture, se limite à 0,95 m ; que la hauteur verticale atteint 1,20 m ;

Considérant que la couverture de la toiture est prévue en tuiles rouges, comme existant ; que l'habillage de la lucarne est prévu en plaques eternit gris-noir ;

Considérant que les châssis seraient également de teinte gris-noir ;

Considérant que la teinte de ces matériaux accentue l'impact visuel de l'intervention en toiture ;

Considérant que l'ensemble des toitures des maisons unifamiliales est particulièrement homogène ; qu'il y a donc lieu de prévoir une teinte plus claire pour l'extension sollicitée en toiture ;

Considérant dès lors que la lucarne et son espace extérieur sollicité pour le duplex à une chambre s'intégreraient discrètement à la toiture du bien, moyennant une adaptation des teintes de ses matériaux ;

Considérant que les châssis existants sont en PVC blanc ; que les portes d'entrée et de garage sont celles d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée est munie d'une large partie vitrée sécurisée par une ferronnerie ; que la porte de garage est constituée de trois vantaux en bois, munis chacun d'un vitrage en partie haute, également équipés de la même ferronnerie que la porte d'entrée ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement du châssis du 1^{er} étage et des portes par de l'aluminium de teinte blanche ;

Considérant que ce matériau ne répond pas à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau engendre une importante part d'énergies grises lors de la fabrication des menuiseries ;

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

Considérant que le profilé du châssis du 1^{er} étage sera légèrement modifié en ce que la séparation des différents ouvrants sera alignée sur la cloison de la future salle de bain du studio y aménagé ;

Considérant que les châssis existants ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ce remplacement a engendré une modification de l'aspect esthétique de la façade à rue ; qu'il s'agit donc d'une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que la porte d'entrée sera entièrement vitrée (vitrage opalin) ; que la porte de garage sera basculante et dépourvue de vitrages ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme visant la construction de la maison, concernait l'ensemble des 5 maisons bel étage (n° 162 à 170) ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver certaines caractéristiques d'origine de l'ensemble de ces maisons, dont le socle du rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte d'entrée proposée devrait respecter les proportions du vitrage d'origine ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu de prévoir le remplacement de tous les châssis des étages ;

Considérant que l'isolation de la toiture est prévue par l'intérieur afin de conserver le profil de toiture existant et ne pas engendrer de pertes d'ensoleillement pour les toitures voisines ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, en application de l'article 98 du CoBAT ;

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, MINORITAIRE, SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois peint en blanc ;**
- **Prévoir, pour la porte d'entrée, une porte respectant les proportions du vitrage d'origine ;**
- **Prévoir, pour la porte de garage, une porte respectant davantage la typologie de la porte existants (vitrages en partie haute, ...)** ;
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir, pour la lucarne en toiture avant, un habillage et un châssis de teinte plus claire, tel le gris quartz, par exemple ;**
- **Prévoir davantage de rangements privatifs pour le duplex à une chambre (espaces sous pentes, nouvelle cave entre la porte d'entrée et la cage d'escalier, par exemple) ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis) endéans les 9 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.**

Avis majoritaire de BUP – DU, BUP – DPC et Bruxelles-Environnement :

Considérant que la maison unifamiliale est déjà de taille modeste et que la division en un studio d'un peu plus de 35 m² et un duplex d'un peu plus de 70 m² n'est pas adéquate ;

Considérant que le rez-de-chaussée est attribué au garage et caves ; que le projet déroge au titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'y a qu'un parking pour deux logements ;

Considérant que les vélos sont placés dans le garage et ne sont pas facilement accessibles ;

Considérant que le projet est étendu au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) par le placement d'une couverture de terrasse ; que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et que cette terrasse est orientée au nord ;

Considérant que la couverture pour s'abriter lors de pluies est assimilable à une extension ;

AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.

Avenue Léopold Wiener, 27

Objet de la demande :

réaliser deux lucarnes pour aménager les combles et modifier l'implantation de l'escalier d'accès au jardin

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, au rez-de-chaussée surélevé, de gabarit rez + I + toiture et munie d'un garage au sous-sol ;

Considérant que l'immeuble se trouve dans la partie courbe de l'avenue et présente une façade arrière relativement étroite (4,92 m) ;

Considérant que le niveau du jardin se trouve un demi-niveau sous le niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci est accessible par un escalier depuis la cave et le bel étage ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser deux lucarnes pour aménager les combles et modifier l'implantation de l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement des combles en 2 chambres et une salle de douche, avec réalisation d'une importante lucarne dans chacun des deux versants de la toiture ;
- La régularisation de la modification de l'implantation de l'escalier d'accès au jardin, dont le retrait latéral, par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n° 29) a été augmenté de 50 cm à environ 1,60 m ;

Considérant que le programme du logement unifamilial est de quatre chambres, un bureau et 2 salles de bain ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/03/2021 au 06/04/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne, en toiture arrière, à savoir 3,79 m, dépasse les 2/3 du développement de la façade du corps de logis principal (= 3,28 m) ;

Considérant que la dérogation porte donc sur 51 cm de la largeur de la lucarne ;

Considérant que les étages inférieurs ont été agrandis dans le passé ; que le développement de la façade arrière, telle que visible depuis les jardins, s'en trouve réduit à environ 4,70 m ;

Considérant que la hauteur verticale de la lucarne arrière atteint 2,45 m ; que sa hauteur, mesurée perpendiculairement au versant arrière de la toiture se limite à 2 m ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait de la façade arrière d'environ 1,80 m ;

Considérant que la chambre aménagée sous ce chien assis bénéficiera d'une hauteur sous plafond de 2,40 m et d'une superficie de pratiquement 16 m² ;

Considérant toutefois qu'elle présente une allège pleine d'une hauteur de 50 cm et qu'elle est munie d'un grand châssis à double coulissant ;

Considérant que cette allège et la division de châssis proposées accentuent l'impact massif de ladite lucarne ;

Considérant que l'allège de la lucarne permet d'éviter l'accès à la toiture plate végétalisée du volume du 1^{er} étage ; qu'il y a lieu de conserver l'assurance de la limitation de l'accès à la toiture plate uniquement à son entretien ;

Considérant qu'il y aurait lieu de soigner davantage l'intégration esthétique que cet élément en saillie sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'une modification de la division de son châssis, avec suppression de l'allège, pose d'un garde-corps et ajout d'un encadrement plus marqué ou d'un couronnement adapté permettrait d'atteindre une intégration esthétique plus discrète de cet élément dans le tissu urbain existant ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une lucarne plus large dans le versant arrière de la toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la façade avant présente un développement de 6 m ; que la lucarne y prévue, d'une largeur de 4 m, respecte les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade avant de la maison ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente une toiture de type à la Mansart, pratiquement verticale (environ 10° par rapport à la verticale) ; que la façade avant de la deuxième maison voisine de droite a été partiellement rehaussée ;

Considérant que le châssis de la chambre y aménagée est à division tripartite, rappelant les châssis des étages inférieurs ;

Considérant que celui de la salle de douche est séparé du châssis susvisé par un élément plein en bois peint en blanc ;

Considérant que les châssis proposés, en façade avant sont en bois peint en blanc, tout comme ceux des étages inférieurs ;

Considérant que le choix des matériaux pour la lucarne (joints en panneaux de fibre-ciment de teinte rouge, corniche et boiseries peintes en blanc, châssis en bois peint en blanc), ainsi que la division de ses châssis participent à son intégration relativement discrète au bâti circonvoisin ;

Considérant toutefois l'absence de couronnement pour cet élément en saillie sur le versant avant de la toiture ; que l'ébrasement extérieur de ses châssis se limite à environ 10 cm ;

Considérant également que la hauteur verticale de cette extension (1,95 m), bien que conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière, accentue son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a aurait lieu de soigner davantage son intégration esthétique à la toiture en prévoyant, par exemple, un couronnement de la lucarne ou un ébrasement extérieur de ses châssis plus marqué ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre y aménagée déroge aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il atteint 2,5 m² au lieu des 2,7 m² y imposés ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que le déficit d'éclairage naturel se limite à moins de 7,5 % ;

Considérant que les autres aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre est portée à 2,40 m ; que sa superficie atteint 13,5 m² ;

Considérant par conséquent que la nouvelle chambre aménagée en façade avant des combles présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est minime et acceptable ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin, depuis les pièces de vie principale du logement unifamilial, situées au rez-de-chaussée surélevé de la maison était initialement prévu à 51 cm de l'axe mitoyen de gauche (n° 25) ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin, depuis la cave, est prévu à cet endroit ;

Considérant dès lors que l'escalier existant, depuis le rez-de-chaussée, est implantée à environ 1,60 m de la limite de parcelle ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin, depuis la cave, est bordé d'un brise-vues et de bacs à plantations sur toute la profondeur de l'escalier déplacé ; que la hauteur de ce dispositif atteint 1,90 m depuis la plus haute marche de l'escalier déplacé ;

Considérant dès lors que la nouvelle implantation des escaliers d'accès au jardin améliore l'intimité des espaces extérieurs des logements unifamiliaux en intérieur d'îlot ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Prévoir, pour la lucarne avant un ébrasement extérieur de ses châssis de minimum 20 cm ;
- Améliorer l'intégration esthétique de la lucarne arrière en supprimant son allège, en adaptant la division de son châssis en conséquence et en prévoyant un couronnement ou un ébrasement extérieur de son châssis plus important (min 20 cm) ;
- Placer un garde-corps devant la baie de fenêtre de la lucarne arrière afin d'empêcher tout accès à la toiture plate végétale couvrant le 1^{er} étage, excepté pour son entretien ;
- 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 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – lucarne (titre I, art. 6) ainsi que l'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Rue des Béguinettes, 9

Objet de la demande :

mettre en conformité les actes et travaux réalisés, non-conformes au permis d'urbanisme de 2004

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Avis de la Commission :

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 – SOUVERAIN OUEST » : quartier "de la rue de l'Hospice" (îlot n°1) (AE du 18/03/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne un ancien immeuble à appartements, réhabilité en une maison unifamiliale suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme le 04/06/2004 ; que la construction de l'immeuble date d'avant 1932 ;

Considérant que la présente demande fait suite à ce permis, n'ayant pas été entièrement ni exécuté, ni respecté ;

Considérant qu'il s'agit dès lors de mettre en conformité les actes et travaux réalisés, non-conformes au permis d'urbanisme de 2004 ;

Considérant que le permis de 2004 prévoyait :

- Des aménagements structurels intérieurs ;
- La démolition d'une annexe arrière ;
- Des modifications de châssis et porte d'entrée en façade avant ;
- La construction d'extensions en façade arrière, au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- La rehausse de la toiture principale ;
- Le réaménagement de la cour en jardin avec terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La non-exécution de la rehausse de la toiture ;
- L'élargissement de la lucarne de la salle de jeux, dans le versant arrière de la toiture, du côté du voisin de gauche (n°11) avec suppression de son allège pour permettre la réalisation d'une porte-fenêtre ;
- La conservation de la porte d'entrée d'origine, en bois ;
- La rehausse du niveau du jardin de +/- 50 cm, en vue de l'aligner au niveau de la cuisine et de l'entrée, située 20 cm sous le niveau du trottoir ;
- La modification du dessin du châssis de la baie du rez-de-chaussée située à gauche de la porte d'entrée, identique à celui du châssis de gauche et conforme à la situation d'origine, excepté pour son matériau ;

Considérant que la demande prévoit de placer, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois en lieu et place des châssis en PVC existants de fait ;

Considérant que le programme du logement unifamilial consiste en 5 chambres, une salle de jeux et 3 salles de bain ;

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

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'ilots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS : prescriptions 1.2.2.1: zone de cours et jardins et 2.1.4 Aspect esthétique des façades et matériaux (b – matériaux) ;

Vu qu'une lettre de réactions a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/03/2021 au 06/04/2021 ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- Les risques de stabilité dus aux vibrations engendrées par le trafic de chantier, lors de travaux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que moins de la superficie de la zone de cours et jardins est plantée en pleine terre et à la prescription 1.2.2.1 (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle n'est pas aménagée en zone de verdure ;

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

Considérant que le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme sont entrés en vigueur postérieurement au plan particulier d'affectation du sol d'application pour le bien ;

Considérant dès lors que la norme supérieure, plus stricte, vient à s'appliquer, conformément au principe de la hiérarchie des normes ;

Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS précise qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose d'une terrasse minéralisée d'un peu plus de 19 m², permettant une utilisation confortable de cet espace extérieur ;

Considérant que la rehausse du niveau de la terrasse permet un accès sensiblement plus aisé vers les espaces extérieurs, depuis la cuisine du logement unifamilial ;

Considérant que les murs mitoyens existants permettent de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis ladite terrasse ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de respecter une proportion de minimum 50 % de la surface de la zone de cours et jardins à planter en pleine terre ;

Considérant qu'un tel aménagement répondrait également à la prescription relative à l'aménagement des zones de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant également que les plantations en intérieur d'îlot participent au retour des oiseaux en ville et à la biodiversité ;

Considérant par conséquent que l'aménagement réalisé de la zone de cours et jardins ne répond pas à ces objectifs régionaux et contrevient donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que la rehausse du niveau du jardin a engendré des vues non conformes aux dispositions du code civil en matière de vues vers les jardins voisins (hauteurs des murs limitées, par endroits, à 1,70 et 1,40 m) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 13) ainsi qu'à la prescription 1.2.2.1 (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aspect esthétique des façades et matériaux (prescription 2.1.4 – b matériaux) en ce que la lucarne arrière droite, abritant la salle de bain (vers n° 7), est implantée à moins de 60 cm de l'axe mitoyen et en ce que les largeurs des lucarnes sont supérieures au maximum y indiqué de 1,60 m ;

Considérant que la lucarne de gauche, abritant la salle de jeux, a été élargie à 1,75 m ;

Considérant par conséquent que la dérogation porte sur 15 cm ;

Considérant que la lucarne de droite, abritant la salle de bain, présente une largeur de 2,07 m, portant la dérogation relative à sa largeur à 47 cm ;

Considérant que cette dernière lucarne est identique à celle existante précédemment ;

Considérant que le développement de la façade de l'immeuble, à savoir 8,07 m, est sensiblement supérieur à la largeur habituelle des maisons existantes dans le périmètre du « quartier de la rue de l'Hospice », tel que définit au plan particulier d'affectation du sol d'application ;

Considérant que la hauteur verticale des deux lucarnes est identique et relativement réduite (moins de 1,50 m par rapport au niveau de la corniche) ;

Considérant dès lors que les proportions de ces lucarnes restent relativement discrètes et qu'elles s'intègrent harmonieusement au profil de toiture existant ;

Considérant en outre que la lucarne existante en toiture avant présente une largeur de 5,83 m et une hauteur verticale d'un peu plus de 1,60 m ;

Considérant qu'elle n'a pas été modifiée suite à la non-réalisation de la rehausse de la toiture ;

Considérant toutefois que l'implantation de la lucarne de la salle de bain ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques vers la propriété voisine de droite (n° 7) ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé de répondre à ces dispositions, en prévoyant un châssis fixe et translucide sur les premiers 60 cm mesurés depuis l'axe mitoyen de droite ;

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

Considérant par conséquent que la non réalisation de la rehausse de la toiture et l'élargissement de la lucarne arrière gauche (vers le n° 11) ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, sous réserve du respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aspect esthétique des façades et matériaux (prescription 2.1.4 – b matériaux) sont minimales et acceptables ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine, en bois, a été conservée lors du chantier de transformations ;

Considérant que les châssis existants de fait ne sont pas conformes à la situation existante de droit ;

Considérant que les châssis proposés respectent le dessin des châssis d'origine de l'immeuble et participent donc à l'amélioration des qualités architecturales du bien de par leur retour partiel à la situation d'origine ;

Considérant dès lors que la proposition de prévoir du bois, peint en blanc, permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

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

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques pour la lucarne de la salle de bain (vers le n° 7) ;**
- **Abaisser le niveau du jardin conformément à la situation existante de droit, ou obtenir les servitudes de vues nécessaires ou prévoir la plantations de haies devant les murs non conforme au code civil ;**
- **Planter, en pleine terre, la partie du jardin actuellement recouverte de graviers ;**
- **Ne pas rehausser les murs de clôture existants ;**
- **Prévoir, en façade avant, lors du prochain remplacement, des châssis en bois peint en blanc, dont l'imposte est identique à celle de la porte d'entrée ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (abaissement du niveau du jardin et châssis de la lucarne de la salle de bain) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la prescription 2.1.4 (aspect esthétique des façades et matériaux, b) matériaux) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une zone perméable (titre I, art. 13) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de cours et jardins (prescription 1.2.2.1) sont, quant à elle, refusées 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 avant délivrance du permis d'urbanisme.

Place Eugène Keym, 25

Objet de la demande :

maintenir l'enseigne existante de la boucherie en lettrage bleu fixé sur la façade ainsi que la tente solaire

Motif de la CC :

dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Avis de la Commission :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial 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) ;

Vu la situation de la demande en zone générale du RRU ;

Considérant que la demande vise un immeuble mixte, à rez-de-chaussée commercial et trois appartements, mitoyen, de gabarit *rez + 2 + toiture à la Mansart* ;

Considérant qu'il s'agit de maintenir l'enseigne existante de la boucherie en lettrage bleu fixé sur la façade ainsi que la tente solaire ;

Considérant que l'enseigne à maintenir est constituée d'éléments découpés (lettrage) de teinte bleu nuit fixés sur la façade avant, au-dessus des baies du rez-de-chaussée commercial, de part et d'autre du nom du commerce, également constitué de lettrage, centré sur la façade ;

Considérant que le texte fixé de part et d'autre du nom du commerce, centré sur le bandeau blanc existant entre la baie du rez-de-chaussée commercial et le linteau en pierre bleu sous les fenêtres du 1^{er} étage, précise l'activité du commerce (origine de la viande de la boucherie) dans les deux langues de la Région ;

Considérant que la saillie du lettrage est limitée à l'épaisseur des lettres et son système de fixation ; qu'elle est donc négligeable ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'art. 36, §1, 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) ;

Considérant que l'article 36, § 1, 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme précise que les enseignes doivent être placées à au moins 50 cm des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;

Considérant par conséquent que la demande de permis d'urbanisme déroge à cet article en ce que l'enseigne est placée à 15 cm des axes mitoyens et couvre donc toute la largeur de la façade hors emprise des murs mitoyens ;

Considérant que l'alignement existant du lettrage, contre le nu-intérieur des murs mitoyens, permet un meilleur centrage du nom du commerce ;

Considérant que le bandeau blanc existant, au-dessus du rez-de-chaussée commercial, présente une hauteur de pratiquement 1,15 m ;

Considérant dès lors que la proportion de lettrage sur le bandeau blanc reste limitée ;

Considérant que l'enseigne projetée sera pourvue d'un éclairage indirect réalisé par 3 spots ;

Considérant par conséquent que l'enseigne en lettrage découpé, dont la teinte tranche avantageusement avec celle du bandeau sur lequel elle est fixée, permet d'animer discrètement ledit bandeau et de réduire son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la tente solaire à conserver est fixée au-dessus des baies vitrées du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que son caisson présente une hauteur de 15 cm et une saillie d'environ 12 cm ;

Considérant que le caisson de la tente solaire est placé 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant dès lors que la hauteur libre de passage pour les piétons, sous la tente solaire, est légèrement inférieure aux 2,50 m imposés au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en son point le plus bas, cette hauteur libre est limitée à 2,12 m ;

Considérant que cette tente solaire a pour but de protéger la marchandise de la surchauffe causée par le soleil ;

Considérant qu'elle doit être placée au-dessus des baies vitrées et qu'elle ne peut pas cacher l'enseigne existante en façade ;

Considérant que l'inscription existante de la tente solaire détaille davantage, de façon bilingue, l'activité du commerce (boucherie, charcuterie, traiteur, pains fourrés) ;

Considérant qu'il s'agit d'une enseigne et tente solaire existantes depuis de nombreuses années ; avant l'entrée en vigueur du présent règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la nécessité du commerce de se signaler ;

Considérant que de nombreux commerces disposent d'une tente solaire similaire à celle faisant l'objet de la demande ; qu'elle s'intègre donc au bâti circonvoisin ;

Considérant que l'enseigne et la tente solaire existantes contribuent à l'attractivité du noyau commercial et rencontrent les besoins socio-économiques ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie (titre VI, art. 36, §1^{er}, 3^o) est acceptable ;

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 UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie (titre VI, art. 36, §1^{er}, 3^o) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Rue de la Bergerette, 7

Objet de la demande :

Démolir 4 bâtiments existants, un abri vélo, abattre 44 arbres et transplanter 12 arbres ;
Construire un nouvel établissement d'enseignement secondaire de 450 élèves sur le site de l'Athénée Royal de Watermael-Boitsfort, "La Brise", implantation de l'Athénée royal d'Auderghem.

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Avis de la Commission :

Considérant que les parcelles se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001 ;

Considérant que la demande est conforme à cette zone, que celle-ci porte sur la démolition de 4 bâtiments scolaires vétustes, un abri vélo et l'abattage de 44 arbres afin de construire un nouvel établissement d'enseignement secondaire de 450 élèves ;

Considérant que la superficie scolaire passe de 9169m² à 6840m², que l'habitation existante sur site est conservée (logement du concierge) ;

Considérant qu'une partie du site est comprise dans les 60m d'une zone Natura 2000, que cette partie n'est pas modifiée au présent projet mais qu'une attention particulière sera portée au respect de la faune et la flore ;

Procédure :

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du **08/03/2021** au **06/04/2021** pour les motifs suivants :

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*

- *Prescription générale 0.5: Construction sur une propriété plantée de plus de 3000m² ;*
- *Prescription particulière 8.4: Modifications des caractéristiques urbanistiques ;*

- *En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*

- *Article 126 §11: Dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : Hauteur d'une construction isolée ;*
- *Article 175/20: Demande soumise à rapport d'incidence pour les motifs suivants :*

- 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;

- 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

- *Article 188/7 : Demande soumise à évaluation appropriée des incidences ;*

Vu les 10 réclamations et/ou observations déposées durant l'enquête publique et portant sur les points suivants :

- Les nuisances sonores causées par l'emplacement du terrain de basket ;
- Les graminées proposées à la plantation causent de nombreuses allergies ;
- Un état des lieux des habitations doit être fait avant le chantier ;
- L'organisation du futur chantier doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La hauteur excessive causée par les panneaux entourant le terrain de basket ;
- Le potager devrait être étendu au lieu du terrain de basket ;
- Si les panneaux de clôture du terrain de basket restent, ils doivent être opaques afin d'éviter les vues vers le voisinage ;
- Aucun silencieux n'est prévu aux rejets d'air, il faut trouver des solutions acoustiques ;
- Il faut végétaliser la zone entre le terrain de basket et les habitations, avec des plantations de hauteurs moyennes ;
- Les grands arbres existants à l'arrière du hall sportif causent des nuisances importantes au voisinage ;
- Les impacts négatifs sur les vues causés par le bâtiment principal ;
- Les vues intrusives sur les propriétés voisines depuis le volume principal de l'école ;
- La minéralisation doit être diminuée ;
- Les arbres replantés ne doivent pas devenir trop grands avec le temps ;
- Des pyramides à lucarnes seraient bienvenues ;
- L'impact du projet sur la faune et la flore ;
- Interdire la diffusion de musique depuis le terrain de basket ;
- Le caractère imposant du volume central depuis la rue de la Bergerette ;
- Le volume central est trop haut ;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures

d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Commission de sécurité ASTRID daté du 09/03/2021, précisant la condition d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) daté du 06/04/2021 et portant les références suivantes : CP.1985.2002/13/BS/vh auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis d'Access & Go du 07/04/2021 mentionnant la bonne accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite à condition de :

- Prévoir une aire de rotation de 150x150cm devant la porte des toilettes PMR A14 ;
- Prévoir une largeur de passage d'au moins 85cm en ce qui concerne la porte de la toilette PMR C10 ;
- Pour le reste, respecter les indications particulières à préciser au cahier spécial des charges ;

Démolition et abattages :

Considérant que les bâtiments actuels nommés "Chaville II/III" et "Chaville I", le bâtiment administratif, un local vélo et l'ancien centre PMS sont prévus à la démolition ;

Considérant que l'immeuble "Chaville II/III" est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, que celui-ci revêt une méthode constructive d'époque ne permettant pas raisonnablement de le rénover, que de plus il contient des éléments d'amiante en mauvais état qui nécessite d'être évacués conformément aux normes en vigueur ;

Considérant qu'une étude historique a été réalisée sur ce bâtiment et fournie dans le cadre de la demande de permis, qu'afin de maintenir une trace du passé, avant la démolition, un reportage photographique détaillé sera également demandé ;

Considérant que le reste des bâtiments à démolir ne présentent aucun intérêt particulier, que l'un d'entre eux est à l'abandon au milieu de la zone boisée à l'est du site, que sa démolition devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'impacter le moins possible l'environnement naturel ;

Considérant que les gabarits à démolir varient de RDC à R+4 et que leur niveau de toiture varie de +7,60 à +21,65 ;

Considérant que 44 arbres sont prévus à l'abattage et 12 à la transplantation, que pour chaque arbre abattu un nouveau sujet devra être replanté ;

Considérant que deux arbres, compris dans le périmètre d'intervention, sont signalés comme "remarquable" à l'inventaire bruxellois, que ceux-ci sont conservés et devront faire l'objet d'une protection attentive lors du chantier, que les recommandations du rapport d'incidence à ce sujet seront de stricte application ;

Considérant qu'il faut prévoir la circularité des déchets végétaux lors de l'abattage ;

Gabarit :

Considérant que le projet compose l'ensemble du site autour d'un nouveau bâtiment central qui s'élève en R+2 en dialogue avec le hall sportif existant, que cette liaison s'effectue par la pose de l'immeuble central sur un volume semi-enterré enserrant le hall des sports et par le prolongement de la cour sur un volume technique (vélo et accès) également semi-enterré ;

Considérant que la composition s'intègre et travaille avec le dénivelé existant, qu'elle forme visuellement un tout cohérent, surtout en ce qui concerne les deux volumes semi-enterrés et leur rapport au hall sportif existant ;

Considérant que le volume en R+2 est le gabarit principal de l'implantation dont il convient d'analyser les impacts sur le contexte et la manière de s'inscrire dans le site ;

Considérant que le bâtiment donne d'un côté sur la cour centrale, de l'autre sur le parvis-toiture d'accès au hall des sports, que sa hauteur varie donc de 7m55 à 11m70 et que sa toiture est plate et unie établie au niveau +21,36 ;

Considérant de fait la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée) dû au dépassement de la hauteur du bâtiment administratif précédemment présent à cet endroit ;

Considérant que le volume existant le plus haut est le hall sportif dont la corniche s'élève au niveau +21,85, que le niveau le plus haut des bâtiments démolis est celui de Chaville II/III s'élevant à + 21,65, que le nouveau gabarit proposé reste dans une hauteur similaire ;

Considérant sa présence visuelle forte depuis l'entrée rue des Pinson mais diminuée par le dénivelé depuis l'entrée Bergerette, que l'identité urbanistique de l'école est ainsi construite autour de ce volume, que celui-ci est assez distant du voisinage afin d'éviter les nuisances qu'il aurait pu causer en terme d'ombrage (sauf partiellement au solstice d'hiver) ;

Considérant cependant la proximité de ce nouveau volume au volume existant du hall sportif, que cette proximité tend à créer un goulot entre les deux immeubles ainsi qu'un effacement de la hiérarchie entre ceux-ci ;

Que ce goulot a tendance à marquer de manière formelle l'entrée du site côté rue de la Bergerette, que la disparition de hiérarchisation entre les volumes est un choix architectural et que celui-ci est travaillé de manière réfléchie avec aucun vis-à-vis trop proche, des angles de vue différent, etc. ;

Considérant par conséquent que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable et que l'implantation proposée répond au bon aménagement des lieux ;

Aménagements intérieurs :

Considérant que le premier volume côté rue Pinson se compose d'un escalier hélicoïdal d'accès à la cour et d'un local pour 80 vélos ;

Considérant que le volume semi-enterré au rez-de-chaussée est composé côté ouest: d'un hall central, de 4 ateliers spécifiques, d'une bibliothèque / multimédia, des locaux techniques, des sanitaires et espaces de stockage, des bureaux administratifs et espaces des professeurs; côté est: d'un grand réfectoire, des espaces de cuisines et livraisons et des locaux annexes ;

Considérant que le volume en surplomb de la cour de récréation s'étend sur deux niveaux (R+2), que ceux-ci sont liés par un forum central à double-hauteur éclairés de manière naturelle par une grande verrière ;

Considérant que l'intérieur de ce volume est développé en bois apparent pour son aspect chaleureux, qu'il reprend les 18 classes du site et sert en même temps de préau sur la cour de récréation ;

Façades :

Considérant que les façades sont traitées d'une même tonalité et d'un même matériau garantissant l'unité du projet architectural entre ces différents éléments séparés, que la volonté du projet est clairement d'exprimer la présence d'un équipement public par la distinction et en même temps le dialogue créé avec son contexte ;

Considérant que le matériau principal utilisé est l'acier Corten, que celui-ci permet de développer un jeu de pleins / vides renforçant la rythmique des façades, surtout en ce qui concerne la longue façade du bâtiment semi-enterré au rez-de-chaussée (niveau cour de récréation) ;

Considérant que ce jeu est souligné par des panneaux parfois pleins, parfois perforé, améliorant de fait la protection contre la surchauffe et la diminution de la réverbération sonore, que les châssis sont prévus de même teinte que l'acier Corten, en bois revêtu d'un capot en aluminium thermolaqué ;

Considérant que le projet vise le standard passif, que pour ce faire une isolation en laine minérale de 20 cm d'épaisseur est intégrée aux façades, que des triples vitrages sont prévus à tous les châssis ;

Aménagements des abords :

Considérant que quatre zones arborées sont aménagées, trois du côté de l'entrée rue de la Bergerette et une du côté sud le long de la villa isolée, ces zones participent ainsi par une distanciation de la cour à diminuer les nuisances éventuelles de celle-ci sur le voisinage ;

Considérant que la toiture du volume en L semi-enterré est verdurisée intensivement, un jardin potager et fruitier pédagogique y est créé ;

Qu'un terrain de basket extérieur y est aussi aménagé le plus au nord du volume en L, en lien avec le hall sportif ;

Considérant les nuisances acoustiques causées par ce terrain à proximité des habitations, que celles-ci pourraient être résolues par l'ajout de solutions techniques au pourtour du terrain ;

Considérant que la cour de récréation prend place au centre du site, que celle-ci propose un aménagement en béton comprenant également le mobilier extérieur, que des zones plantées y prennent place et qu'une partie est recouverte par un préau formé par le débordement du volume des classes ;

Considérant que 2 espaces de stationnement sont prévus sur site, le premier le long du hall sportif accessible depuis l'entrée rue de la Bergerette, le second en contrebas de la cour de récréation le long de la rue du Pinson ;

Considérant que ceux-ci, selon la définition du RRU, sont en zone de recul et crée par conséquent une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, que cependant l'un de ses parkings est déjà existant côté rue du Pinson et permet de solutionner les soucis de mobilité que peut apporter un établissement scolaire ;

Que le second parking est en lien au hall sportif et est établi discrètement à l'intérieur du site et non pas face à l'espace public, que par conséquent la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que pour le reste, la grande zone arborée à l'est du site n'est pas modifiée si ce n'est par la démolition du volume PMS à l'abandon ;

Considérant que 2 arbres remarquables sont présents sur la parcelle, que ceux-ci sont conservés et repris dans l'aménagement global des abords ;

Considérant cependant que le châtaigner semble trop proche du sentier qui sera emprunté par les véhicules de livraison, que ce passage de véhicules lourds pourrait endommager sa couronne et/ou amener une contrainte sur son système racinaire et ainsi lui causer des dégâts irréversibles ;

Considérant donc que le sentier à cet endroit doit être redessiné afin de laisser le plus de distance possible entre le passage des véhicules et le châtaigner ;

Considérant la quantité importante de déblais qu'engendre le projet (10.672m³) qu'une partie de ses déblais sera utilisé pour remblayer les niveaux de sous-sol démolis du bâtiment Chaville II/III (1.857m³), qu'une autre servira à créer un talus aménagé au sud de la cour de récréation et que le reste sera évacué (+/- 8.815m³) ;

Considérant l'impact négatif sur l'environnement du déplacement de cette quantité de terre, qu'une partie de celle-ci pourrait encore être aussi utilisée sur place après étude approfondie, que par exemple celle-ci pourrait servir aux 2.172m² de toiture verte créé en extensif et intensif ;

Gestion de l'eau :

Considérant que la superficie imperméable de la parcelle passe de 10.583m² en situation existante à 8.576m² en situation projetée, que plus de 2.000m² de superficie perméable sont ainsi ajoutés à la parcelle ;

Considérant que 2.172m² de toiture verte sont créés dont 1.038m² en extensif, le reste étant intensif ;

Considérant que plus des 2/3 des eaux tamponnées sont récupérées par 2 citernes de 13m³ chacune, qui

permettront d'alimenter les sanitaires ainsi qu'un point d'eau au rez-de-chaussée servant à l'entretien de la végétation et des abords ;

Considérant que le trop-plein de ces citernes sera connecté à un bassin d'infiltration d'une capacité de 41m³, que le trop-plein non-évacué de la zone imperméable de la cour de récréation (2.804m²) sera également évacué vers le bassin d'infiltration ;

Considérant de tout ceci que la gestion de l'eau à la parcelle est grandement améliorée ;

Mobilité :

Considérant que la capacité de l'établissement scolaire en situation existante est de 450 élèves et qu'elle n'est pas augmentée en situation projetée ;

Considérant que l'étude de mobilité montre que 52% des élèves viennent en transport en commun, 22% viennent en voiture, 22% à pied et 4% seulement à vélo, qu'en ce qui concerne le personnel la tendance s'inverse avec la voiture en premier (48,5%) puis les transports (42,5%) et enfin la marche et le vélo qui ne reprennent que 6% ;

Considérant que le nombre de places de stationnement extérieur est diminué, passant de 46 places pour voiture à 31 emplacements voiture et 5 pour des motos ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélos est augmenté, passant de 72 à 90 ;

Considérant donc que face à la mobilité actuelle le nombre d'emplacements vélos proposé est suffisant, que l'école pourrait également mettre en place un "brevet vélo" comme cela se fait dans d'autres écoles afin de favoriser son usage ;

Considérant que le nombre d'emplacements voitures est également suffisant pour le personnel mais que pour les parents une zone de kiss & ride est plus appropriée qu'un parking, que cette zone est prévue au nord de l'entrée rue Pinson (cf.p.84 du rapport d'incidence), que de plus la politique régionale tend à donner plus d'importance au vélo qu'à la voiture ;

Conclusion :

Considérant de tout ce qui précède, que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

Revoir le dessin du sentier d'accès des véhicules de livraison afin de le distancer au maximum du châtaigner remarquable ;

Fournir une note précisant la possibilité de réutilisation des terres de déblais pour l'utilisation en toiture verte et inclure plus globalement la circularité des déchets végétaux liés aux abattages et aux déblais ;
Prévoir des solutions acoustiques sur le pourtour du terrain de sport extérieur afin de diminuer ses nuisances ;

Proposer la plantation de plusieurs arbres dans la cour de récréation minéralisée ;

Se conformer à l'avis du SIAMU ;

Adapter les toilettes PMR en fonction des recommandations d'Access & Go ;

Fournir au centre de documentation de la DPC un reportage photo complet du bâtiment Chaville II/III ;
