



Procès-verbal de la réunion de la Commission de Concertation du :
Notulen van de vergadering van de Overlegcommissie van:

02/04/2024

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 Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie : Oussama AIAD
BUP : DPC. - DCE. : Anna NOEL – Marine GERAD
Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

pour le **secrétariat de la Commission de Concertation** :
voor de **secretariaat van de Overlegcommissie** :

secrétaire - secretaris : Isabelle VAN DEN EYNDE
secrétaire adjointe – adjunct secretaris : Anaïs VANDERVEKEN

techniciens - technicus : Isabelle VANDEN EYNDE, architecte –architekt
Raphaëla SNAPS, ingénieur -ingenieur
Patricia de CLIPPELE, paysagiste – landschapsarchitekt
Badreddine AMAROUCHE, architecte – architect
Mathieu ROELANDT, urbaniste - stedenbouwkundig
Bertrand ROLLET, architecte-architekt

sont excusés :

verontschuldigd zijn

Drève du Duc, 94

Monsieur ROMAIN

Objet de la demande :

transformer et étendre l'habitation, réaliser un emplacement de stationnement à l'air libre et adapter les abords aux niveaux projetés

Motif de la CC :

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

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

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

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Demandeur présent :

Monsieur Gaëtan CORDI – Architecte

Madame de CLIPPELE présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale de style « campagne » construite entre 1874 et 1899 reprise d'office à l'inventaire du patrimoine en vertu de l'article 330 du COBAT et reprise sur la liste d'iris monument ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation de gabarit R+1+Toiture construite sur un terrain présentant une pente importante vers le jardin, dont le niveau des caves est situé au même niveau que le jardin, et qui présente au rez-de-chaussée une terrasse couverte surélevée surplombant le jardin ;

Considérant que cette habitation et ses abords ont déjà fait l'objet de plusieurs transformations dont :

- La construction en 1965 d'une annexe cuisine au rez-de-chaussée, sur vide ventilé du côté droit (PU/18854) ;
- La réalisation sans permis d'un bloc WC accolé à cette annexe la modification de l'escalier de communication entre la cuisine et le jardin autorisé par le permis précédent ;
- Le déplacement du portail d'entrée pour le situer face au chemin d'accès au jardin longeant la façade latérale gauche et son remplacement par un portillon d'accès

piéton face à la porte d'entrée en 1971 (PU/20122) ;

- La réalisation sans permis d'un garage sous l'annexe latérale ;
- La couverture sans permis de la terrasse par une verrière ;
- La fermeture sans permis de l'espace sous terrasse par des châssis vitrés formant un jardin d'hiver (véranda accolée - non aménagée) ;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre l'habitation, réaliser un emplacement de stationnement à l'air libre et adapter les abords aux niveaux projetés ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de travaux de rénovation et d'isolation de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démolir la terrasse, l'auvent vitré et la véranda existante ;
- Reconstruire une annexe au rez-de-jardin d'un mètre plus profonde, également surmonté d'une terrasse couverte par un nouvel auvent en acier vitré ;
- Transformer le niveau du rez-de-jardin pour réaliser un séjour au centre, un bureau côté jardin, une salle de douche/chaufferie, et une cave à l'avant ;
- Elargir et rectifier l'escalier menant du rez-de-chaussée vers le rez-de-jardin ;
- Baisser le niveau du sol du garage et le transformer en buanderie et cave ;
- Percer des communications entre le sous-sol de l'habitation et l'ancien garage ;
- Percer des ouvertures de fenêtre à l'arrière des façades latérales au niveau du rez-de-jardin ;
- Elargir la baie de passage entre la cuisine et la salle à manger au rez-de-chaussée ;
- Intégrer un vestiaire et un WC dans l'annexe latérale au niveau rez-de-chaussée ;
- Percer une fenêtre dans une fausse baie existante à l'étage en façade arrière ;
- Isoler les façades latérales et arrière par la pose d'un enduit sur isolant de ton crème ;
- Isoler la plateforme de l'annexe latérale ;
- Supprimer les volets en façade arrière ;
- Remplacer les châssis en bois peint en blanc par des châssis similaires avec vitrage isolant ;
- Réaliser des aménagements intérieurs au 1^{er} étage et en toiture et y répartir 3 chambres, 2 salles de bain et un dressing ;
- Transformer une remise existante appuyée sur le mur mitoyen du n°96 en local vélo ;
- Adapter le niveau du jardin en fonction du niveau des accès au rez-de-jardin ;
- Raccorder ce niveau par quelques marches à ajouter à l'escalier descendant au jardin ;
- Adapter l'accès au local vélo par un plan incliné ;
- Remplacer les dalles 30x30 en béton de la zone de recul par des pavés en grès ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) signé pour prise de connaissance par le copropriétaire du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul et de retrait latéral en ce que celles-ci ne peuvent être transformées en espace de stationnement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : aménagement de la zone de recul ;
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;

Considérant qu'un courrier de réclamation, a été introduit dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la « bétonisation » graduelle du territoire de la région de Bruxelles-Capitale, que représente chaque m² d'extension octroyé et la minéralisation des sols au détriment des zones de plantation ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

Considérant que le projet vise principalement à optimiser l'utilisation des locaux situés au rez-de-jardin par des fonctions complémentaires et accessoires au logement, permettant de libérer de l'espace pour les fonctions de séjour et de nuit situées au rez-de-chaussée et aux étages et de les adapter au confort actuel (agrandissement de cuisine, vestiaire, ajout de salle de bain) ;

Considérant que les chambres aménagées en toiture seront isolées par l'intérieur ;

Considérant que les aménagements intérieurs dérogent aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce qui concerne la hauteur sous plafond du rez-de-jardin de 7cm inférieure à la norme, et à l'éclairage naturel des locaux pour les chambres situées en toiture ;

Considérant que l'éclairage naturel des chambres est limité par la dimension des baies existantes mais qu'il existe un éclairage zénithal complémentaire dans les versants de toiture pour la chambre et la salle de bain arrière ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compléter également l'éclairage de la chambre avant par le placement d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que la composition architecturale proposée en façade arrière est peu respectueuse des lignes de composition d'origine et du caractère ancien de l'immeuble et constitue une dépréciation de la valeur esthétique et patrimoniale du bien ;

Considérant de plus que le local habitable aménagé sous la terrasse ne profite pas sa possibilité de mettre en relation directe les espaces de vie intérieurs et extérieurs ;

Considérant que la reconstruction projetée est massive et qu'il y aurait lieu de maintenir la verticalité des éléments de composition afin d'alléger les interventions et de mieux correspondre à l'identité de la construction ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter les divisions, les jeux de plein et de vide, tant au niveau des maçonneries qu'au niveau volumétrique (débord de terrasse) ;

Considérant que pour ce faire, il y aurait lieu d'augmenter la hauteur sous plafond du bureau en descendant le niveau du sol d'une ou deux marches, de réaliser une communication directe vers le jardin par une double porte-fenêtre, éventuellement séparée des fenêtres latérales par des trumeaux, et présenter des subdivisions verticales ;

Considérant également qu'un débord de terrasse et une réduction de la largeur des acrotères latéraux maçonnés permettrait d'alléger l'ensemble projeté ;

Considérant par ailleurs que les garde-corps de la terrasse existante sont des « rocailles » typiques de l'époque de la construction qui constituent des éléments relevant du petit patrimoine ;

Considérant que, dans la mesure où ces rocailles seraient encore en état, et dans la mesure des possibilités technique de emploi, il serait judicieux de les restaurer et de les réutiliser soit comme garde-corps pour la terrasse projetée, soit dans le cadre de l'aménagement du jardin ;

Considérant que le percement d'une fenêtre supplémentaire à l'étage améliore l'éclairage naturel de la chambre principale ;

Considérant cependant que la suppression des volets en façade arrière appauvrit l'aspect esthétique et patrimonial du bien ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir le traitement architectural de la façade projetée à l'arrière dans un plus grand respect de l'identité patrimoniale du bien ;

Considérant que dans le cadre du remplacement des châssis, il est également important de relever que les menuiseries et les ferronneries de la façade avant (en particulier le bowwindow et son garde-corps) ainsi que les murets et grilles refermant la zone de recul sont des éléments faisant partie du petit patrimoine, contribuant à l'intérêt historique et la qualité patrimoniale et esthétique du bien, et qu'il y a lieu de les préserver, en priorité par la restauration et ensuite par un remplacement respectueux de leurs style, détails et proportions ;

Considérant toutefois que la reproduction avec du double vitrage de la division existante en quatre parties du châssis situé au-dessus du Bowwindow risque de porter atteinte aux proportions des montants en bois par rapport aux surfaces vitrées déjà réduites ;

Considérant que cette division pourrait être revue par une division tripartite en harmonie avec la division du bowwindow, ce qui permettrait également de maintenir un éclairage naturel suffisant de la chambre ;

Considérant que les zones de plantation présentes en zone de recul sont le complément végétal de la qualité esthétique et patrimoniale du bien et qui le met en valeur ;

Considérant qu'à l'occasion du remplacement des dalles de béton de la zone de recul il y a lieu de maintenir les zones de plantations en pleine terre telle qu'existantes ;

Considérant que le garage n'a jamais été autorisé, qu'il n'est plus utilisé, voire qu'il n'aurait jamais été utilisé pour un véhicule automobile vu la difficulté d'accès à celui-ci ;

Considérant toutefois que l'accessibilité à la zone de retrait latéral par un véhicule a été durement autorisée, que le chemin d'accès gravillonné existe, et que celui-ci peut être maintenu pour permettre de charger et évacuer des déchets de jardin ou autres objets par des véhicules de transport, au regard de l'importante déclivité et des dimensions du jardin ;

Considérant qu'aucun déplacement de ce chemin ni terrasse n'est prévu à l'arrière de l'extension projetée ;

Considérant toutefois qu'un chemin est nécessaire au passage des vélos vers le local de rangement, et qu'il y aurait lieu de le faire figurer celui-ci sur les plans ;

Considérant qu'aucune modification de cette voie d'accès ne pourra être entreprise pour permettre le stationnement régulier d'un véhicule, que le stationnement habituel devra se faire en voirie ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales au

sein de la parcelle afin de limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer aux habitants un cadre de vie amélioré ;

Considérant que le projet augmente légèrement le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu en compensation de participer à la gestion de l'eau et aux réflexions du plan climat par l'implantation d'une citerne ;

Considérant que les plans comportent des erreurs de dessin : longueur de l'annexe latérale et absence d'un parterre en zone de recul sur le plan d'implantation, absence de porte d'accès à la cave avant, porte de sortie vers jardin et fenêtre manquantes en coupes projetées, confusion entre la façade avant et arrière dans la coupe en situation existante, cote de niveau erronée, matériau projeté en façade arrière ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- Revoir le traitement architectural de la façade projetée à l'arrière dans un plus grand respect de l'identité patrimoniale du bien (verticalité, divisions, pleins, vides) ;
- Compléter l'éclairage de la chambre avant par le placement d'une fenêtre de toiture ;
- Respecter les caractéristiques des menuiseries existantes lors de leur remplacement (châssis, caissons, corniches, moulures...) ;
- Prévoir une division tripartite du châssis situé au-dessus du bowindow en façade à rue en harmonie avec les divisions de celui-ci ;
- Fournir des photos de détails des garde-corps en rocailles et les restaurer et les réutiliser sur le site dans les limites de la faisabilité en fonction de leur état ;
- Maintenir les zones de plantations en pleine terre de la zone de recul telle qu'existante et les faire figurer sur les plans ;
- Placer une citerne de récupération de l'eau pluviale en dehors des systèmes racinaires des arbres ;
- Figurer sur les plans le chemin nécessaire au passage des vélos à l'arrière de l'annexe projetée vers le local de rangement ;
- Ne pas stationner en zone de recul ni en zone de retrait latéral ;
- Corriger les erreurs de dessin en situation existante et projetée ;
- Choisir de préférence pour les nouvelles 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 RRU en ce qui concerne l'aménagement de stationnement en zones de recul et de retrait latéral sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Avenue Alfred Solvay, 1

Monsieur KARAZIWAN

Objet de la demande :

régulariser les travaux effectués sur le bien

Motif de la CC :

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

Monsieur AMAROUCHE présente la demande

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

Vu la situation de la demande en zones mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace 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 Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 ETANGS DE BOITSFORT approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 4 façades, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1933 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit par l'architecte Léon Lunin pour le propriétaire de l'époque Monsieur Tournai-Solvay ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux effectués sur le bien ;

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

- La transformation de l'habitation unifamiliale en un immeuble à 2 appartements ;*
- L'aménagement de deux terrasses et la transformation de 3 lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;*
- La réalisation d'une grande baie vitrée en façade arrière ;*
- Le remplacement des portes et des châssis ;*
- Le remplacement d'un garde-corps situé au 1^{er} étage de la façade avant ;*

Vu l'avis défavorable émis par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) dans son rapport du 23/08/2023 portant la référence T.2023.0615/1 figurant dans le dossier de demande de permis ; que cet avis défavorable concerne l'objet de la demande en ce que le nouvel appartement est un quadruplex ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation du 12/09/2023 pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Vu l'avis émis par la commission de concertation en séance du 12/09/2023 libellé comme suit :

« Vu la situation de la demande en zones mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace 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 Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 ETANGS DE BOITSFORT approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 4 façades, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1933 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit par l'architecte Léon Lunin pour le propriétaire de l'époque Monsieur Tournai-Solvay ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux effectués sur le bien ;

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

- La transformation de l'habitation unifamiliale en un immeuble à 2 appartements ;*
- L'aménagement de deux terrasses et la transformation de 3 lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;*
- La réalisation d'une grande baie vitrée en façade arrière ;*
- Le remplacement des portes et des châssis ;*
- Le remplacement d'un garde-corps situé au 1er étage de la façade avant ;*

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

Considérant que l'immeuble en situation de droit se composait d'une habitation unifamiliale aménagée au rez-de-chaussée + 1 et d'une conciergerie aménagée dans les combles ;

Considérant que la conciergerie composée de deux chambres de bonne, une chambre d'ami, un atelier de couture et un grenier a été transformée en un logement composé d'un espace séjour/cuisine/salle à manger de 62 m², une chambre de 22 m², une salle de bain privative de 5,1 m² et d'un dressing/SDB de 11,6 m² accessible depuis le palier d'arrivée ;

Considérant que deux mezzanines de 4,8 m² et 5,2 m² sont aménagées dans la partie supérieure des combles et accessibles via deux escaliers droits placés dans le séjour et le dressing/SDB ; que ces deux mezzanines disposent de deux petites fenêtres de toit ;

Considérant que ce nouvel aménagement a impliqué plusieurs modifications de quelques cloisons intérieures ainsi que la transformation des trois lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que les transformations des trois lucarnes consistent précisément en la suppression de leurs allèges, le remplacement des 3 châssis existants par 3 porte-fenêtre et l'aménagement de deux terrasses accessibles depuis ces lucarnes ;

Considérant que la largeur intérieure des lucarnes atteint 3,00 m avec une hauteur sous plafond de 2,05 m ; que la hauteur sous-plafond sur la quasi-totalité des pièces des sous-combles atteint 2,60 m ;

Considérant que la transformation de ces 3 lucarnes ont permis d'aménager les espaces sous combles en une chambre de 22 m² et un séjour d'environ 30 m² mesurés à une hauteur sous-plafond minimale de 1,50 m ;

Considérant que la face avant des 3 lucarnes, situées en retrait de 1,50 m par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sont munies de 3 châssis d'une largeur de 3,00 m et d'une hauteur de 1,90 m ;

Considérant que les châssis occupent un peu plus de 90 % de la largeur extérieure des lucarnes permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les deux porte-fenêtre du séjour disposent d'une grande terrasse d'une largeur de 6,90 m et d'une profondeur de 1,35 m ; que la lucarne de la chambre dispose d'une deuxième terrasse de 3 m de large ; que ces deux terrasses sont dotées de deux garde-corps

en inox ;

Considérant que ces trois lucarnes munies de grandes baies vitrées et de terrasses permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ; que cet aménagement améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que ces transformations apportées au versant arrière de l'immeuble s'intègrent discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant que l'atelier de couture disposant d'une lucarne de 4,40m de largeur a été aménagée en salon cuisine liée directement au séjour ;

Considérant que la face avant de cette lucarne, située en retrait de 1,50 m par rapport à la façade avant au-dessus de la corniche, est munie d'un châssis d'une largeur de 4,00 m et d'une hauteur de 1,00 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 90 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'espace séjour/cuisine/salon répond aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant qu'aucune modification n'a été apportée sur les deux lucarnes existantes dans les versants latéral droit et gauche ;

Considérant que les modifications apportées au rez-de-chaussée et au 1er étage concernent les travaux de démolition/construction de quelques cloisons intérieures ;

Considérant qu'une grande baie vitrée a été réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ; que cette réalisation a permis une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur de la cuisine et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que la SDB privative de la chambre existante au 1er étage face à l'escalier a été aménagée en une petite salle de bain/WC et une petite kitchenette d'environ 3 m² ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse du 1er étage d'origine a été remplacé par un garde-corps en inox ; que ce nouvel garde-corps s'intègre discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que cet appartement dispose de plusieurs locaux techniques au sous-sol ; que le projet ne prévoit aucune modification de ces locaux ;

Considérant que les caves ont plusieurs accès dont un accès direct depuis le hall d'entrée de l'appartement rez+1 ;

Considérant que l'atelier situé dans le sous-sol reste accessoire à l'appartement aménagé au rez+1 ;

Considérant que les plans n'apportent aucune information concernant l'aménagement d'un local à vélos ni de locaux d'entretien (stockage des ordures ménagères et du matériel de nettoyage) ;

Considérant que les travaux relatifs à un immeuble à logements multiples doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble en matière de locaux de service (chapitre 5 du titre 2 du RRU) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir, au niveau du sous-sol, un local vélo, local poubelle, ainsi que des locaux de stockage destinés aux occupants des deux appartements ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un garage de 25 m² permettant de garer une voiture ; que le chapitre 3 du titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme portant sur le nombre d'emplacement de parcage à prévoir ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Considérant que les châssis des 6 lucarnes existantes dans les 4 versants du toit sont en PVC de ton vert gris moyen ; que la quasi-totalité des châssis de l'immeuble a été remplacée par des châssis en PVC du même ton ;

Considérant de plus que les divisions des nouveaux châssis visibles depuis l'espace public ne

correspondent pas aux châssis originaux ;

Considérant que ces châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette situation constitue une infraction au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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

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

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

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

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

Considérant que les plans annexés à ladite demande précisent que l'escalier de service permettant d'accéder à l'ancienne conciergerie transformée en un deuxième logement a été transformé en escalier commun ; que dès lors, les accès à cet immeuble sont aménagés comme suit :

- Un accès et un escalier privé (l'ancien escalier principal), desservant uniquement l'appartement existant au rez+1 ;*
- Un accès et escalier commun (l'ancien escalier de service), desservant le nouvel appartement aménagé dans les combles et l'appartement existant au rez+1 accessible via une porte « EI30 » aménagée au palier du 1er étage ;*

Considérant toutefois que la note explicative précise que l'ancien escalier de service a été privatisé pour l'appartement du 2ème étage ; qu'aucune porte EI30 d'accès au nouvel appartement n'a été placée ;

Vu la discordance relevée entre la note explicative et les plans concernant la privatisation de l'ancien escalier de service ;

Considérant qu'au sens des dispositions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU), l'ensemble des niveaux mis à disposition au logement supérieur sont : le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; un palier au 1er niveau ; les locaux principaux au 2ème niveau ; les mezzanines au 3ème niveau ;

Considérant dès lors que le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) a émis, dans son rapport du 23/08/2023 portant la référence T.2023.0615/1 figurant dans le dossier de demande de permis, un avis défavorable concernant l'objet de la demande en ce que le nouvel appartement est un quadruplex ;

Considérant que suite au mail du SIAMU, envoyé le 06/09/23, la transformation de l'escalier de service en un escalier commun avec, la création sur le palier du 2ème niveau, d'un accès à l'appartement supérieur pourrait rendre la situation conforme à la réglementation SIAMU ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les plans et la note explicative et de revoir l'accessibilité et la répartition du logement supérieur ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

La commission encourage les demandeurs à revoir un aménagement respectant le présent avis ainsi que le rapport SIAMU du 23/08/2023 portant la référence T.2023.0615/1 ;

La commission invite les demandeurs à notifier par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins leur intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'art. 126/1 du CoBAT avant délivrance du refus ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis. »

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, le demandeur a notifié par lettre recommandée adressée le 11/10/2023, son intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que les plans modificatifs ont été déposés en date du 27/02/2024 ; que ceux-ci vise à régulariser les transformations effectuées sur le bien ;

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

- La transformation de l'habitation unifamiliale en un immeuble à 2 appartements ;*
- L'aménagement de deux terrasses et la transformation de 3 lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;*
- La réalisation d'une grande baie vitrée en façade arrière ;*
- Le remplacement des portes et des châssis ;*
- Le remplacement d'un garde-corps situé au 1er étage de la façade avant ;*

Considérant que les plans modificatifs ainsi que la nouvelle note explicative ne présentent aucune discordance en ce qui concerne l'aménagement des deux unités de logement ;

Considérant que les caves abritent un local à vélos et un local de stockage des ordures ménagères, destinés aux occupants des deux appartements ;

Considérant que le local vélos est peu accessible et qu'il y a lieu d'améliorer son accès en élargissant les baies ;

Considérant dès lors que ces aménagements se conforment aux dispositions du chapitre 5 du titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de locaux de service ;

Considérant par ailleurs que la cage d'escalier « de service » sera clôturée au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage par des parois de type EI 60 et des portes EI 30 permettant l'aménagement d'un accès séparé au logement du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'une cloison EI 60 + EI 30 est prévue au niveau de l'escalier « de service » menant à la cave depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que les plans modificatifs ne prévoient pas le remplacement des châssis en PVC visibles depuis l'espace public ;

Considérant de plus que les divisions des nouveaux châssis visibles depuis l'espace public ne correspondent pas aux châssis originaux ;

Considérant que ces châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette situation constitue une infraction au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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

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

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de

l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que les plans de la situation de droit présentent des châssis à profilés étroits semblables à des châssis en acier ;

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

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la gestion de l'eau à la parcelle et aux réflexions du plan climat par l'implantation d'une citerne ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet respecte le principe du bon aménagement des lieux ;

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

- Replacer les châssis visibles depuis l'espace public par des châssis en aluminium d'aspect acier et de divisions identiques aux châssis originaux ;
- Améliorer l'accessibilité du local vélos situé au sous-sol en élargissant les baies d'accès à ce local ;
- Placer une citerne de récupération de l'eau pluviale en dehors des systèmes racinaires des arbres d'une capacité respectant les dispositions du RRU ;

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

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 des Archives, 98

Madame VAN MIERENHOUGHT

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale sise au n°98 et réaliser deux accès dans le mur mitoyen avec la propriété sise au n°100

Motif de la CC :

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

Demandeurs présents :

Madame Valérie VAN MIERENHOUGHT

Madame Caroline THUNIS – Architecte

Monsieur AMAROUCHE présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

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

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

Vu le Plan d'Action Climat approuvé par le Conseil Communal en date du 19 mars 2024 ;

Considérant que la demande concerne deux maisons unifamiliales mitoyennes sises au n°98 et n°100 ;

Considérant que le projet concerne principalement l'habitation sise au n°98 de gabarit rez+1+toiture à la Mansart, construite en 1890 et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de transformer la maison unifamiliale sise au n°98 et de la fusionner avec l'habitation mitoyenne sise au n°100 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *La démolition d'une extension de gabarit rez-de-jardin+2 et de son escalier extérieur ;*
- *La reconstruction d'une nouvelle annexe de gabarit rez-de-jardin+1 ;*
- *La réalisation de deux ouvertures dans le mur mitoyen avec la propriété sise au n°100 ;*
- *La restauration de l'enduit de teinte beige/sable clair sur la façade à rue du bien sis au n°98 ;*

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/03/2024 portant les références CP.2024.0181/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

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

- *Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Considérant que l'annexe existante à l'arrière de l'immeuble sis au n°98 est aménagée en une cave au rez-de-jardin, une SDB et une cuisine au rez-de-chaussée et un WC au rez-de-chaussée+1 ;

Considérant que cette extension est moins haute et moins profonde que l'annexe voisine sise au n°100 ; qu'elle est alignée avec celle du n°96 et la dépasse en hauteur d'environ 25 cm ;

Considérant que le projet porte sur sa démolition au vu des désordres de stabilité relevés

dans le rapport technique envoyé le 29/02/2024 ; que celle-ci sera remplacée par une nouvelle extension de gabarit rez-de-jardin+1 ;

Considérant que l'escalier extérieur existant à l'arrière de cette extension sera également démolit laissant place à une façade de la nouvelle annexe totalement ouverte sur le jardin ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension sera alignée à l'annexe sise au n°100 et dépassera l'annexe sise au n°96 de 2 m ; que la profondeur totale de l'habitation sera portée à 14,33 m ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant la hauteur de son toit plat sera légèrement inférieure à celui de l'annexe sise au n°100 ;

Considérant cependant que la hauteur de ladite extension déroge aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur dépasse de 3.39 m le profil mitoyen sis au n°96 ;

Considérant que cette annexe permet de réaménager au rez-de-jardin une cave de 23 m² dotée d'une grande fenêtre et d'une porte permettant un accès direct au jardin ;

Considérant qu'elle permet également d'aménager au rez-de-chaussée une cuisine/salle à manger plus grande que l'existante (24,00 m²) et ouverte sur le jardin ; que cette nouvelle cuisine/salle à manger sera munie de trois baies de 1,10 m de largeur sur 1,65 m de hauteur ;

Considérant que le 1er étage est composé actuellement d'un salon, une cuisine et un WC aménagé dans l'annexe existante ;

Considérant qu'il sera réaménagé en une chambre de 16,3 m² et un bureau de 10,50 m² ; que le WC existant dans l'annexe à démolir sera aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que les baies existantes au 1^{er} étage de la façade arrière du corps principal du bien (au niveau du futur bureau et de la cage d'escalier) seront maintenues et dotées de deux châssis en PVC ;

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

Considérant que tous les châssis de la façade arrière de l'immeuble seront en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant que le projet prévoit une finition esthétique de la façade arrière en briques de parement de ton brun-rouge nuancé de teinte claire posé sur isolant ;

Considérant que le projet implique la modification des murs mitoyens avec le bien sis au n°96 ; que le pignon de la nouvelle extension sera revêtu en enduit sur isolant ;

Vu la convention de voisinage approuvée par les propriétaires du bien sis au N°96 concernant les modifications apportées aux murs mitoyens et les travaux d'isolation du pignon de la nouvelle extension ;

Considérant que ces travaux permettent d'améliorer la performance énergétique du bâtiment par une meilleure isolation ;

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

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-jardin et leur éclairage naturel ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU se justifie en ce que l'annexe prévue à l'arrière du rez-de-jardin s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et de la construction contiguë et sans porter atteinte au voisinage ; qu'elle est dès lors

acceptable ;

Considérant que le toit de l'annexe projetée sera aménagé en une terrasse de 13,80 m² accessible depuis le bureau prévu à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant qu'elle sera en recul de 2 m par rapport à la façade arrière de l'extension ; que l'autre partie du toit sera recouverte de 4 panneaux solaires ;

Considérant que les plans fournis prévoient la pose de deux brise-vues sur les deux mitoyennetés au niveau de cette terrasse ; que ceux-ci n'apportent toutefois aucune précision concernant la hauteur de ces brise-vues ;

Considérant dès lors que la terrasse proposée ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues directes ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- Soit aménager une terrasse en recul de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°96 ;
- Soit prévoir moyennant l'accord des propriétaires voisins, un brise-vues d'une hauteur de 1,90 m sur cette mitoyenneté ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 10.000 l sera implantée dans la zone de cours et jardins ;

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

Considérant qu'il y a lieu de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant par ailleurs qu'une ouverture sera réalisée dans le mur mitoyen avec le n°100 permettant un lien direct entre les pièces de vie des deux immeubles ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une ouverture dans le mur mitoyen avec la propriété sise au n°100, permettant d'accéder au dressing commun entre la nouvelle chambre et la chambre existante dans la construction voisine (n°100) ;

Considérant par ailleurs que chaque immeuble dispose de ses propres pièces de vie (cuisine/séjour/salle à manger) ; que les accès aux deux immeubles restent inchangés ;

Considérant que la réalisation de l'extension et des deux ouvertures projetées dans le mur mitoyen permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permettent également d'adapter les deux immeubles en deux logements séparés et communicants ;

Considérant qu'il s'agit dès lors d'une transformation réversible des deux immeubles en une maison kangourou répondant aux besoins familiaux et aux standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer la façade à rue du bien sis au °98, par la pose d'un enduit de finition de teinte beige/sable clair permettant de corriger les microfissures existantes ; que celle-ci restera dès lors inchangée ;

Considérant cependant que les châssis, la porte et la corniche de cette façade sont en PVC et leur installation n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation du pvc n'est pas recommandée en ce que celui-ci est polluant depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction et contraire à la politique de développement durable poursuivie par le plan /communal de développement (CC/ 04/07/2006) visant notamment à encourager les matériaux de haute qualité environnemental

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

Considérant dès lors que les châssis, la porte ainsi que la corniche en pvc doivent être remplacés par des châssis et corniche en bois et identiques aux originaux lors du prochain remplacement ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- *Revoir l'aménagement de la terrasse prévue sur le toit de la nouvelle extension soit en aménageant une terrasse en recul de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°96 ; soit en prévoyant, moyennant l'accord des propriétaires voisins, un brise-vues d'une hauteur de 1,90 m sur cette mitoyenneté ;*

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 dispositions de l'art.6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Drève des Equipages, 40

Monsieur Eric BOKKEN et Madame Isabelle LEFEBVRE

Objet de la demande :

isoler la maison unifamiliale, remplacer la toiture en ardoises artificielles et placer un velux

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Demandeurs présents :

Monsieur Eric BOKKEN
Madame Isabelle LEFEBVRE

Monsieur AMAROUCHE présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 2 COIN DU BALAI » (AGRBC du 01/10/2015) ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir 328/FL/2_00 octroyé sous conditions en date 04/06/1963 ;

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

Vu le Plan d’Action Climat approuvé par le Conseil Communal en date du 19 mars 2024 ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à versants, construite en 1965, faisant partie d’un ensemble de 4 maisons de gabarits identiques ;

Considérant qu’il s’agit d’isoler la toiture par l’extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *L’isolation par l’extérieur de la toiture ;*
- *La pose de nouvelles ardoises artificielles ;*
- *Le placement d’une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture ;*

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

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

- *Art. 126§11, dérogation à un permis de lotir ;*
- *Dérogation à l’art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*

Vu l’absence de réactions introduites dans le cadre de l’enquête publique organisée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

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

Considérant qu’un isolant de 12 cm d’épaisseur sera posé en Sarking sur les deux versants du toit ;

Considérant que la toiture sera rehaussée d’environ 17,80 cm par rapport au profil mitoyen sis au n°38

Considérant que ces travaux dérogent aux dispositions de l’article 6 du Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme en ce que la hauteur de la toiture dépassera le profil de la construction mitoyenne sise au n°38 ;

Considérant que cette rehausse de toit déroge également aux dispositions de l’article 5. d) en ce que les bâtiments groupés doivent avoir les combles formant un ensemble tant par leur volume que par les matériaux utilisés ;

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

Considérant que ces travaux d’isolation permettront d’améliorer la performance énergétique de l’habitation et les conditions de confort et d’habitabilité du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d’économies des énergies fossiles et de

réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que ces travaux n'impliquent pas la modification des deux corniches du toit ni la démolition de la cheminée ;

Considérant dès lors que les transformations apportées à la toiture s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble ;

Considérant que les dérogations aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et du permis de lotir 328/FL/2_00 sont acceptables ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée au niveau du pignon avec la construction voisine ;

Considérant que la demande porte également sur l'installation d'une fenêtre de toit en bois naturel (1,34 m x 0,98 m) dans le versant avant de la toiture ;

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

Considérant que ces actes et travaux sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en ce que sa superficie n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qui concerne la présence d'amiante dans les ardoises existantes ;

Considérant qu'il y aura lieu d'assurer l'enlèvement de l'amiante par un collecteur agréé en Région Bruxelles Capitale et en respectant les législations en vigueur ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- *Choisir de préférence pour la fenêtre de toit, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Réaliser une finition soignée du pignon projeté avec le bien sis au n°38 ;*
- *Assurer l'enlèvement de l'amiante par un collecteur agréé en Région Bruxelles Capitale et en respectant les législations en vigueur ;*

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

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture et de l'article 5. d) du permis de lotir 328/FL/2_00 en ce qui concerne le volume des combles des bâtiments groupés sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Avenue du Houx, 6

Monsieur Mikaël MEUNIER et Madame Caroline LUNEAU

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Demandeurs présents :

Monsieur Mikaël MEUNIER
Madame Caroline LUNEAU
Madame Isabelle DEPOUILLE - Architecte

Monsieur ROLLET présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 4 SOUVERAIN OUEST approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993. (A.E. du 18/03/1993) ;

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

Vu le Plan d'Action Climat approuvé par le Conseil communal en date du 19 mars 2024 ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale quatre façades, se composant d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles aménagés ;

Considérant qu'il s'agit de rénover l'habitation et de régulariser certains actes et travaux réalisés sans autorisation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Un réaménagement intérieur ;
- La construction d'une annexe à l'arrière du bien ;
- La régularisation de châssis et portes en PVC et la pose de châssis en aluminium en façade Sud, en façades latérales Est et Ouest ;
- La régularisation d'un stationnement en zone de recul ;
- La régularisation de la construction d'un abri de jardin en zone de retrait latérale ;
- La gestion des eaux de pluie ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du RRU en matière

d'aménagement de la zone de recul en ce qu'un emplacement de stationnement y a été aménagé ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce qu'une véranda a été construite à l'arrière du bien en zone de cours et jardins ;

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

Le réaménagement intérieur :

Considérant que la présente demande vise à remettre aux normes les installations électrique et sanitaire de l'ensemble de la maison familiale ;

Considérant que cette rénovation s'accompagne de la redistribution des espaces de vie du rez-de-chaussée et de la modification d'une chambre à l'étage pour l'installation d'une salle de douche ;

Considérant que la maison familiale se composera dès lors au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée avec vestiaire et toilette, d'un espace dédié à une cuisine et à une buanderie, d'un bureau, d'un grand séjour, et à l'étage, de trois chambres, d'une salle de bain avec toilette et d'une salle de douche ;

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

La construction d'une annexe à l'arrière du bien :

Considérant la situation de droit établie par l'autorisation de bâtir 6.944 visant à construire une maison unifamiliale délivrée le 28 mars 1930 par le Collège des Bourgmestre et Echevins

Considérant que cette situation fait état de caves se développant sous un seul des deux volumes qui composent l'habitation, en dessous du hall d'accès, de la circulation verticale et de la cuisine ;

Considérant que la situation existante de fait du bien fait état de la construction de deux caves sous le second volume de l'habitation abritant le séjour dès la construction du bien ;

Considérant que ces caves ont été réalisées sans autorisation lors de la construction du bien en 1930 ; que leur construction datant d'avant 1962, elle est considérée comme régulière ;

Considérant qu'une cave supplémentaire a été construite dans le prolongement des deux caves initialement prévues, en façade arrière du bien ; que sa construction, à l'extérieur du volume principal de l'habitation, ne permet pas d'affirmer qu'elle a été réalisée dès la construction du bien ;

Considérant qu'une véranda a été construite sans autorisation en rez-de-chaussée au-dessus de cette cave et de son escalier d'accès ;

Considérant que ses dimensions sont de 4,90 de large pour 2,96 m de profondeur ; que le faite de sa toiture à un versant est à environ 3,25 m du sol ;

Considérant que sa façade avant et sa façade latérale donnant sur la terrasse du bien sont vitrées ; que sa façade latérale donnant sur le bien voisin est aveugle ;

Considérant que le bien ne dispose pas au plan de destination du plan particulier

d'affectation du sol (PPAS) Zone 4 Souverain Ouest d'une zone dévolue à la construction d'annexes ; que la prescription 1.2.2.1. Zones de cours et jardins du susnommé PPAS y autorise uniquement les constructions aux activités de jardinage ;

Considérant cependant que les photographies aériennes fournies par le demandeur attestent de l'existence de la véranda depuis au moins l'année 1987, soit avant le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant de plus que le premier arrêté du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 4 Souverain Ouest a été arrêté après cette date, en 1992, puis approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993. (A.E. du 18/03/1993) ;

Considérant que la présente demande prévoit la construction d'une annexe en lieu et place de cette véranda ;

Considérant que cette nouvelle construction reprend les dimensions en largeur (4,90 m) et profondeur (2,96 m) de la véranda déposée ; que sa hauteur sera légèrement plus haute (3,80 m) ;

Considérant que sa réalisation permet d'y installer la cuisine et libère ainsi l'espace nécessaire à l'installation d'une buanderie, d'une arrière-cuisine, d'un bureau, et d'un vestiaire avec toilette à l'entrée du bien ;

Considérant que l'annexe crée un espace à fort éclairage naturel et donne une vue directe sur le jardin du bien ; qu'elle augmente la superficie habitable du bien de 16,74 m² ;

Considérant que le projet soumis constitue, au vu de la faible superficie dévolue à la zone de construction dans les dispositions du PPAS, une extension normale de l'habitation ne portant pas préjudice à l'habitabilité des maisons voisines ;

Considérant de plus que l'extension projetée améliore les qualités résidentielles de la maison unifamiliale et respecte ses caractéristiques typologiques en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale des façades ;

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

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 1.2.2.1. Zones de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 4 Souverain Ouest ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë et est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que la toiture plate de l'annexe sera traitée avec un EPDM de ton noir ;

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

Considérant que cette toiture présente une superficie de 14,30 m² permettant d'y réaliser une toiture végétalisée ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant, qu'au vu de la gestion des eaux de pluie proposée par le présent projet, une toiture végétalisée permettrait de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant de plus qu'installer une toiture végétalisée contribuerait à contrebalancer l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins due à l'agrandissement de la terrasse en dalles de béton imperméables ;

La régularisation de châssis et porte en PVC et la pose de châssis en aluminium en façade Sud, en façades latérales Ouest et Est :

Considérant que, sur l'ensemble des quatre façades du bien, les châssis actuels montrent des différences dans leurs dimensions par rapport à la situation de droit, modifications faites dès la construction de la maison au vu des encadrements en maçonnerie cimentée les entourant ;

Considérant que l'ensemble des châssis et portes qui, vu la construction du bien en 1930, devaient être en bois à l'origine, ont été progressivement changés en PVC de ton blanc entre 2004 et 2022 ;

Considérant de plus que deux portes ont été condamnées en façades Sud et Est, et rebouchées en maçonnerie peinte de teinte crème ; considérant que ces portes sont réhabilitées dans le présent projet ;

Considérant que les divisions et petit-bois de ces châssis diffèrent également de la situation de droit ;

Considérant que ces particularités des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant de plus que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier pour construction entre 1919 et 1930 ;

Considérant que ces actes et travaux ont été réalisés sans autorisation ;

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

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant de plus que le projet prévoit des châssis en aluminium :

- En façade Sud, pour l'extension arrière et au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage du volume principal,
- En façade latérale Ouest, pour l'extension et la porte vitrée adjacente,
- En façade latérale Est, pour les baies du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces châssis sont de ton foncé en façades Sud et Ouest et de ton blanc en façade Est ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas non plus 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 en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

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

Considérant que les façades Nord, Est et Ouest sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des châssis et portes en bois en lieu et place des châssis existants en PVC et des châssis prévus en aluminium de ton foncé sur le corps

principal du logis pour les façades visibles depuis l'espace public, en façades Nord, Est et Ouest ;

La régularisation d'un stationnement en zone de recul :

Considérant que la zone de recul présente un emplacement de stationnement ;

Considérant que les documents graphiques de la situation de droit du bien ne permettent pas de savoir si cet emplacement était prévu et autorisé à la construction du bien ;

Considérant qu'aucune autorisation ne fait état de l'aménagement de cet emplacement de stationnement ; qu'il n'apparaît sur les photographies aériennes qu'en 2015 ;

Considérant que le bien ne possède pas de garage ;

Considérant que la présente demande envisage de placer une borne de recharge électrique pour la voiture électrique des demandeurs en façade du bien, au niveau de l'emplacement de stationnement existant ;

Considérant que le stationnement n'est pas permis de ce côté de l'avenue du Houx ;

Considérant que ce projet s'accompagne de la demande d'adapter la zone végétalisée devant le bien et la bordure du trottoir pour une meilleure accessibilité de ce véhicule ;

Considérant que cette zone appartient au domaine public ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) précise que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ;

Considérant de plus que les prescriptions particulières 4L du PPAS Zone 4 Souverain Ouest précisent pour la zone du quartier Houx – Geais – Archiducs s'appliquant au n°6 de l'avenue du Houx : que la zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) et aux prescriptions particulières 4L du PPAS Zone 4 Souverain Ouest précisent pour la zone du quartier Houx – Geais – Archiducs s'appliquant au n°6 de l'avenue du Houx ne sont pas acceptables ;

Considérant de ce fait qu'il convient de remettre cette zone de recul en pleine terre plantée, à l'exception des cheminements piétons menant aux accès du bien, conformément aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;

Considérant de même qu'il y a lieu de poser une clôture à l'alignement en respectant la prescription 1.1.7.2. (Clôtures de zones de recul) du PPAS Zone 4 Souverain Ouest qui précise que l'alignement séparant la voie publique doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur de 1,00 m maximum, soit par un muret de même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté ou non d'une haie vive pour une hauteur totale de maximum 1,80m ;

Considérant d'autre part qu'un arbre de haute tige a été abattu dans cette zone de recul, devant l'abri de jardin sans autorisation ; qu'il y a lieu de régulariser cette situation par la replantation d'une plante arbustive indigène en zone de recul ;

La régularisation de la construction d'un abri de jardin en zone de retrait latérale :

Considérant qu'un abri de jardin a été construit dans la zone de retrait latérale du bien sans autorisation ; qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour l'installation d'un tel

aménagement en zone de retrait latéral ;

Considérant, cependant, qu'au vu des photos aériennes, cet abri a été construit antérieurement au 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant qu'il est réalisé en bois peint de ton vert foncé ;

Considérant que cet abri a une superficie de 3,40 m² pour une hauteur maximale de 2,06 m ; qu'il est implanté à 30 cm de la limite mitoyenne avec le bien voisin ;

Considérant que la faible superficie de la zone de cours et jardins justifie cet emplacement en zone de retrait latérale ;

Considérant que le RRU (article 13 du titre I, aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) autorise les constructions telles que les abris de jardin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions particulières 4L (Environnement) du PPAS Zone 4 Souverain Ouest est acceptable ;

Considérant cependant que l'abri est visible depuis l'espace public et depuis le bien voisin ;

Considérant que, selon la prescription particulière susmentionnée, la zone de recul comme la zone de retrait latérale doivent être traitées en massif végétal continu et dense ;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu de végétaliser les abords de cet abri de jardin pour en masquer la vue, depuis l'espace public et depuis le bien voisin ;

Considérant de plus qu'une porte d'accès au jardin, réalisée dans le même matériau et de même ton relie l'abri à la façade principale du bien ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une perméabilité visuelle des parcelles depuis l'espace public ; que cette perméabilité visuelle participe au contrôle social encouragé par l'autorité communale ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un portail proposant une meilleure perméabilité visuelle depuis l'espace public ; qu'il y a lieu d'adapter le dessin du portail d'accès au jardin en conséquence ;

La gestion des eaux de pluie :

Considérant que le projet prévoit l'installation au sous-sol de trois citernes d'eaux pluviales de 1000 litres montées en série ;

Considérant que le trop plein de ces citernes sera évacué avec une pompe de rehausse vers le réseau d'égout public ;

Considérant qu'aucune zone d'infiltration naturelle n'est envisagée par le projet ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

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

Considérant dès lors que la gestion des eaux de pluie proposée par le présent projet est inadéquate ; qu'il y a lieu de préciser et compléter ce dispositif en optimisant la rétention des eaux de ruissellement sur la parcelle, en amont du réseau d'égouttage public ;

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

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

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

lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de l'annexe ;
- Prévoir des châssis et portes en bois en façades Nord, Est et Ouest, visibles depuis l'espace public, en respectant les divisions et petit-bois de la situation de droit ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Remettre la zone de recul en pleine terre plantée, à l'exception des cheminements piéton d'accès à l'entrée du bien et du jardin, conformément à l'article 11 du titre I du RRU ;
- Replanter une plante arbustive en zone de recul en remplacement de l'arbre abattu sans autorisation ;
- Prévoir pose d'une clôture à l'alignement conformément à la prescription 1.1.7.2. (Clôtures de zones de recul) du PPAS Zone 4 Souverain Ouest ;
- Prévoir une végétation toute hauteur pour masquer la vue de l'abri jardin en zone de retrait latérale ;
- Remplacer la porte pleine d'accès au jardin par un portail permettant une perméabilité visuelle vers l'intérieur de la parcelle ;
- Revoir la gestion des eaux de pluie en optimisant la rétention des eaux de ruissellement sur la parcelle, en amont du réseau d'égouttage public ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de remise en état de la zone de recul, y compris la plantation d'une plante arbustive indigène, dans l'année suivant l'octroi du présent permis d'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 à la prescription 1.2.2.1. (Zones de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 4 Souverain Ouest en ce qui concerne la construction de l'annexe à l'arrière du bien est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) et aux prescriptions particulières 4L du PPAS Zone 4 Souverain Ouest pour la zone du quartier Houx – Geais – Archiducs sont refusées 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 Houlette, 42

MULTISYN srl S.R.L. Monsieur DE GREEF

Objet de la demande :

remplacer les garde-corps de la façade qui forme l'angle de la rue de la Houlette et de l'avenue des Gerfauts

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))

Demandeur présent :

Monsieur Didier DESANGE – Architecte

Monsieur ROLLET présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé ZONE 10 LA HERONNIERE arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 01/04/1993) ;

Vu que le bien se situe dans la zone de protection et à moins de 20 m de l'ensemble classé « Ensemble de villas Art nouveau et leur jardin » (AGRBC du 23/11/2000) ;

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble à appartements de quatre à cinq niveaux sis rue des Houlettes, aux numéros 40 et 42, et rue des Gerfauts, au numéro 15 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les garde-corps de la façade qui forme l'angle de la rue de la Houlette et de l'avenue des Gerfauts ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des garde-corps des cinq niveaux de l'immeuble, en termes de hauteurs et d'espacement entre les éléments les composant ;

Vu l'avertissement à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble (annexe II) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble se situant dans la zone de protection du bien classé « Ensemble de villas Art nouveau et leur jardin » classé par arrêté du 23/11/2000, en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que les garde-corps existants sont en aluminium de ton clair ;

Considérant qu'ils présentent la même hauteur de 1,10 m à chacun des niveaux de l'immeuble ; que leurs lisses horizontales sont espacées de 22 cm ;

Considérant que cette configuration ne correspond plus aux normes de sécurité actuelles ;

que le projet vise à remédier à cet état de fait ;

Considérant qu'une mise en conformité des garde-corps participe à la sécurité des habitants de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de ces garde-corps sera de 1,10 m aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, et de 1,20 m aux troisième et quatrième étages ;

Considérant que l'espacement des lisses horizontales sera de 18 cm, et de 2 cm pour les lisses inférieures ; que l'espace entre la dalle et la première lisse est de 11 cm ;

Considérant que ces dimensions correspondent à la norme actuelle pour la pose de garde-corps (norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments ») ;

Considérant que le matériau choisi est l'aluminium de ton blanc (RAL 9010) ;

Considérant qu'il n'y a pas de changement de matériau, que la teinte choisie reste proche de la teinte claire existante ;

Considérant que le projet soumis n'est pas de nature à modifier les perspectives sur l'ensemble classé « Ensemble de villas Art nouveau et leur jardin » ou à partir de celui-ci ;

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

Considérant l'amélioration des conditions de sécurité des logements ;

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

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 ;

Rue Théophile Vander Elst, 15

Monsieur Jean-Yves POSTIAU et Madame Leila MARON

Objet de la demande :

agrandir un appartement situé aux étages d'un immeuble mixte (commerce et logement)

Motif de la CC :

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

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

Demandeurs présents :

Monsieur Jean-Yves POSTIAU

Madame Leila MARON

Monsieur Julien BRUFFAERTS – Architecte

Monsieur ROELANDT présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

Remarque préalable

Le bien voisin de droite (n°13) a fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme visant à rehausser l'immeuble de 2 niveaux et à aménager un appartement supplémentaire. Ce permis a été délivré par le Collège en date du 21/08/2023 (référence communale : PU/31607-22).

Les travaux relatifs à ce permis n'ont pas encore été mis en œuvre. La situation représentée sur les plans de la présente demande correspond donc à la situation existante de fait pour ce bien ;

Analyse de la présente demande

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

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

Considérant que la demande porte sur un petit immeuble mitoyen mixte (bureau au rez-de-chaussée et appartement aux étages) de gabarit « rez +1 + toiture à versants » datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir l'appartement situé aux étages de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire une extension au 2^{ème} étage (versant arrière) ;
- Aménager une troisième chambre et un dressing ;
- Aménager un balcon-terrasse de 4 m² ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis en date du 27/02/2024 (référence : CP.2000.2002/3) ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Extension et aménagements intérieurs

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière afin d'aménager un dressing et une chambre supplémentaire au deuxième étage ;

Considérant que la profondeur du deuxième étage sera ainsi portée à 11,50 m au niveau de la chambre parentale et à 13,00 m au niveau de la nouvelle chambre d'enfant ;

Considérant que le volume de la nouvelle chambre d'enfant est aligné sur la façade arrière du 1^{er} étage ; que la superficie de cette chambre ne peut être significativement réduite sans

compromettre son habitabilité ;

Considérant que le plancher de la chambre est légèrement surélevé afin qu'il soit de niveau avec la petite passerelle lui donnant accès ;

Considérant que l'aménagement d'un dressing destiné aux 3 chambres permet d'optimiser l'espace dédié au rangement et d'ainsi libérer de l'espace dans les chambres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que les dépassements des profils mitoyens sont relativement réduits :

- 1,75 m en profondeur et 0,78 m en hauteur pour le profil mitoyen de droite (n°13) ;
- 0,75 m en profondeur et 1,90 m en hauteur pour le profil mitoyen de gauche (n°17) ;

Considérant que l'extension n'impactera pas excessivement l'ensoleillement et l'enclavement des biens voisins ;

Considérant par ailleurs que les deux biens voisins présenteront, suite à la mise en œuvre du permis PU/31607-22 (n°13), un gabarit bien plus imposant que le bien faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyen rehaussés ;

Considérant, par ailleurs, que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Balcon-terrasse

Considérant que le volume de la chambre parentale présentera un retrait de 1,50 m par rapport à la façade arrière ; qu'un balcon-terrasse de 4 m² sera aménagé sur l'espace de toiture résiduel ;

Considérant qu'un panneau opaque sera installé au niveau du mitoyen de gauche afin d'obstruer les vues vers le bien voisin de gauche ;

Considérant que ce balcon-terrasse sera uniquement accessible depuis la chambre parentale ; qu'il présente des dimensions réduites ; qu'il est implanté en retrait de la façade arrière ; qu'il n'est donc pas susceptible de générer des nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage ;

Discordances à corriger

Considérant que les plans de la situation projetée présentent des discordances (vues en plan et en élévation) concernant la représentation du brise-vue du nouveau balcon-terrasse et concernant le faîte de toiture ; qu'il y a lieu de corriger ces discordances ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Respecter les conditions émises dans l'avis du SIAMU (référence : CP.2000.2002/3) ;

- Réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés ;
- Prévoir une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension projetée en toiture ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétalisée et la finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés dans les 3 mois la fin du gros œuvre ;
- Corriger toutes discordances entre les plans et les élévations de la situation projetée ;

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 hauteur et la profondeur de l'extension projetée 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue des Trois Tilleuls, 95

Madame Nathalie RENARD

Objet de la demande :

construire deux lucarnes (avant et arrière)

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

Demandeurs présents :

Madame Nathalie RENARD

Monsieur Dirk DE LEEUW - Architecte

Monsieur ROELANDT présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

Antécédents

Cette demande modifiée fait suite à une première demande introduite en date du 05/06/2023 et visant à partiellement rehausser les façades avant et arrière afin d'aménager une chambre traversante dans les combles ;

La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a, en sa séance du

06/09/2023, émis un avis défavorable sur cette demande ;

La Commission de concertation a, en sa séance du 10/10/2023, émis un avis favorable sur cette demande sous conditions de :

- Supprimer la rehausse de façade et de toiture projetée en façade avant ;
- Aligner la baie de la rehausse de la façade arrière sur les baies des étages inférieurs ;

La demandeuse a, en date du 27/11/2023, fait valoir son droit de modifier la demande par application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Analyse de la demande modifiée

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble classé des cités-jardins « *Le Logis - Floréal* » (AGRBC du 02/04/1999 et du 15/02/2001) ;

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

Vu que le bien est situé dans la zone tampon du site Natura 2000 dénommé « *La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* » ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de type bel-étage, de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » construite dans les années 1950 ;

Considérant que la demande vise à construire deux lucarnes (versants avant et arrière) afin d'agrandir le bureau situé dans les combles ;

Considérant que la rehausse projetée en façade avant modifie les perspectives depuis l'ensemble classé des cités-jardins « *Logis - Floréal* » ; que la demande a donc été soumise à l'avis de la CRMS ;

Vu l'avis favorable émis par l'assemblée de la CRMS en sa séance du 13/03/2024 et pouvant être résumé comme suit :

« La Commission observe que le projet a évolué de manière positive, les deux lucarnes s'intégrant de manière plus discrète dans la toiture et sans rupture avec la typologie à deux versants caractéristique de l'alignement auquel le bien appartient. Le projet préserve ainsi davantage la cohérence du paysage bâti situé au sein de la zone de protection de l'ensemble classé des cités-jardins. »

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

Concernant les lucarnes

Considérant que les lucarnes projetées présentent un revêtement en zinc de teinte naturel et des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant qu'elles présentent toutes deux un retrait par rapport aux façades du bien ; qu'elles s'inscrivent ainsi comme des éléments secondaires de la toiture ;

Considérant que le projet s'accorde ainsi aux caractéristique de l'alignement ;

Considérant que les lucarnes projetées sont de dimensions relativement réduites ; qu'elles auront une incidence négligeable sur la zone *Natura 2000* faisant face au bien (talus boisé de type "chênaies-charmaies") ;

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 ;

Concernant le bureau sous comble

Considérant que le bureau situé dans les combles disposera d'une hauteur sous plafond réduite (2 mètres) ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce existante ; qu'il n'est pas envisageable d'augmenter sa hauteur sous plafond sans réduire l'épaisseur d'isolant prévu en toiture, ou sans modifier la hauteur du faîte de toiture ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie dans laquelle les occupants sont amenés à rester debout de manière prolongée ;

Considérant, cependant, qu'un bureau est aménagé dans les combles, que celui-ci fait l'objet d'une dérogation au niveau des normes d'habitabilité de par sa hauteur sous-plafond ;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme stipule qu'au niveau des combles, une hauteur de minimum 2,30m est requise sur au moins la moitié de la superficie totale de la pièce ; que le bureau en question comporte une hauteur sous plafond très faible par rapport aux exigences du RRU d'après la coupe de la situation projetée ;

Considérant que cet espace ne peut être considérée comme un local habitable de par sa hauteur sous plafond guère confortable mais comme un espace de rangement/grenier ;

Mise en conformité de la porte de garage

Considérant que la porte de garage sectionnelle prévue par la situation de droit a été remplacée par une porte à trois vantaux en bois peint en blanc ;

Considérant que cette nouvelle porte s'accorde à la typologie du bien et est en harmonie avec les autres portes de garage à vantaux en bois présentes dans la rue ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Changer la destination de l'espace transformé dans les combles et utiliser cet espace comme grenier/rangement.
- 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU Titre II art. 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond est refusée 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.

Place Léopold Wiener, 2

Madame Clarisse JEGHERS

Objet de la demande :

réaliser une fresque murale sur les murs du rez-de-chaussée de la façade avant de l'Académie des Beaux-Arts

Motif de la CC :

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

Demandeurs présents :

Madame Clarisse JEGHERS

Madame Maïté GOELHEN

Madame SNAPS présente la demande

Examen des remarques et observations :

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant 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 l'académie des Beaux-Arts ; que le bâtiment est inscrit au projet d'inventaire du patrimoine architectural (Irismonument) ;

Considérant que le site de l'académie se situe partiellement en zone légale de protection de la Maison Communale, classée ; que tant la parcelle que le bâtiment faisant l'objet de la demande sont exclus de cette zone de protection ;

Considérant dès lors que l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une fresque murale sur les murs du rez-de-chaussée de la façade avant de l'Académie des Beaux-Arts ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire (annexe II) ;

Considérant que le mur concerné par la fresque est l'ancienne façade avant de l'immeuble ; qu'il donne directement sur le skate parc aménagé dans l'ancienne cour d'école ;

Considérant que la réalisation de la fresque, sur le thème de la nature et donc dans les tons verts, est prévue dans le bas du mur, sur une hauteur moyenne de 5,55 m, certains

éléments atteignant la hauteur maximale de 7,73 m ;

Considérant que la fresque est prévue sur toute la largeur du tronçon de la façade avant donnant sur le skate park, à savoir 19,79 m ;

Considérant que l'académie a fait l'objet de rénovations en 2022 et 2023 ; que ses façades ont été repeintes ;

Considérant que la façade donnant sur le skate park a déjà été taguée ; que le projet a pour but de rencontrer la volonté de préserver les façades fraîchement rénovées ;

Considérant que la peinture recouvrera les soubassements en pierre bleue, les murs en briques peintes et les seuils en pierre bleue, tout comme les colonnes en pierre bleue qui sont actuellement également taguées ;

Considérant que les linteaux en pierre bleue, les châssis et vitrages, ainsi que la porte en bois ne seront pas incorporés à l'œuvre ;

Considérant toutefois que le projet recouvre les deux bandeaux d'inscription en relief existants en façade ;

Considérant que ces éléments en bon état participent à la valeur patrimoniale du bâtiment ;

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 réserve :

- D'adapter le dessin afin de contourner les deux bandeaux d'inscription en relief existants en façade.

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

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