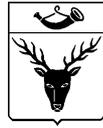


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

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

04/06/2024

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Oussama AIAD
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue des Bégonias, 59

Objet de la demande :

transformer le 2ème étage et le grenier en un duplex et aménager une terrasse sur le toit de l'annexe

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 "ZONE 10 - LA HERONNIERE" (AERBC du 01/04/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à 3 appartements, de gabarit rez+2+toiture à versants, construit en 1930, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit de transformer le 2^{ème} étage et son grenier en un duplex et aménager une terrasse sur le toit plat arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble ;*
- La transformation du grenier en une pièce de séjour pour l'appartement du 2^{ème} étage ;*
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat arrière ;*
- L'aménagement de deux chambres en lieu et place de la cuisine et du salon existants au 2^{ème} étage ;*
- L'aménagement d'un bureau en lieu et place de la salle de bain existante au 2^{ème} étage ;*

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

Considérant que le projet déroge à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'aménagement de la terrasse ;

Considérant qu'il déroge également aux prescriptions 3.2 et 4.1.4 du PPAS "ZONE 10 - LA HERONNIERE" (AERBC du 01/04/1993) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- L'impact visuel et acoustique de la terrasse sur le voisinage ;*
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis la terrasse ;*
- L'impact du projet sur l'ensoleillement de la toiture du bien voisin empêchant l'installation future de panneaux solaires ;*
- L'impact du projet sur les caractéristiques architecturales et urbanistiques de l'intérieur d'îlot ;*
- Le remplacement des châssis sans permis d'urbanisme ;*

Considérant que les autres points abordés dans cette lettre de réclamation concernant la sécurité des ouvriers, et l'utilisation du jardin comme dépôt de déchets de construction ne relève pas du droit de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU), sollicité en date du 06/05/2024 ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

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

Considérant que le projet prévoit la transformation du logement existant au 2ème étage et son grenier en un duplex ;

Considérant que l'appartement est actuellement aménagé en un séjour de 21,30 m², une cuisine de 9 m², une salle de bain de 5,30 m² et une pièce centrale de 12,40 m² aménagée en chambre ;

Considérant que la chambre actuelle ne respecte pas les normes d'habitabilité conformément aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ; que celle-ci est attenante à la cuisine ;

Considérant que la demande propose d'aménager le grenier en une pièce principale de séjour de 29 m² composée d'une cuisine / salle à manger et un salon ;

Considérant que cet aménagement permet de réaménager le 2ème étage en espaces de nuit comportant deux chambres conformes aux normes d'habitabilité, avec deux salles de bain privatives, un bureau, un WC commun et de regrouper le séjour et la cuisine en duplexe ;

Considérant que le réaménagement des espaces sous combles permet d'adapter l'appartement aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que l'aménagement du grenier en espace habitable implique la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que la hauteur de la toiture à versants reste inchangée ;

Considérant que le PPAS autorise l'aménagement du grenier en pièce habitable et la construction de lucarnes sous réserve de sa bonne intégration à l'environnement ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue atteint 3,02 m, ce qui permet l'aménagement d'un coin salon d'une superficie nette d'environ 11 m² à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que les aménagements intérieurs de la pièce de séjour sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'une baie vitrée d'une largeur de 3,02 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant par ailleurs, que ce châssis occupe un peu plus de 86 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

Considérant que cette lucarne donne accès via la baie vitrée à une terrasse de 3,50 m de largeur sur 2,30 m de profondeur, prévue sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant que cette terrasse sera aménagée en recul planté de 95 cm par rapport aux axes mitoyens avec les biens sis au n°61 et n°57 et en recul d'1 m par rapport à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant, cependant, que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'aménagement de la terrasse, son garde-corps et ses abords dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux constructions contiguës ;

Considérant que ladite terrasse déroge également à la prescription 4.1.4 du PPAS "ZONE 10 - LA HERONNIERE" (AERBC du 01/04/1993) en ce qu'elle n'est pas incluse dans le volume sous toiture ;

Considérant, de plus, que l'aménagement de cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes en ce que les retraits latéraux prévus sont de loin inférieurs à 1,90 m ;

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

Considérant que l'intégration de cette terrasse dans le volume de la toiture, telle que prévue par le PPAS, n'est pas envisageable en raison de la surface limitée de l'espace sous-comble ;

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

Considérant, cependant, que les reculs latéraux de 95 cm ne sont pas conformes au code civil et que la distance de 1,00 m par rapport au bord de la toiture plate risque d'engendrer des vues intrusives sur les jardins voisins ;

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

Considérant, dès lors, que sa profondeur peut être limitée à 2,00 m et que sa largeur peut être limitée en prévoyant un recul de 1,90 m par rapports aux deux limites mitoyennes ; que celle-ci doit être pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m, empêchant l'accès à la partie inaccessible du toit ;

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

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

Considérant que le projet soumis apporte à ce logement une nette amélioration des conditions d'habitabilité et de confort ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que les dérogations aux dispositions de l'art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme et aux prescriptions 3.2 et 4.1.4 du PPAS "ZONE 10 - LA HERONNIERE" sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de prévoir :

- Une terrasse d'une profondeur limitée à 2,00 m et en recul de 1,90 m par rapports aux deux limites mitoyennes ; que celle-ci doit être pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m ;
- Une finition végétale sur la partie du toit de l'extension inaccessible, offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des plantations indigènes sur la partie inaccessible du toit plat,

Considérant, par ailleurs, que la face et les joues de la lucarne seront revêtues d'un bardage en anthra-zinc ;

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

Considérant qu'il convient, dès lors, de prévoir une finition de teinte grise moyenne ou claire pour le revêtement de la lucarne ;

Considérant que les châssis en pvc ont été autorisés le 20/08/1984 (réf. 22378) et que le remplacement à l'identique est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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, en lieu et place de la terrasse proposée sur le toit plat arrière, une terrasse d'une profondeur limitée à 2,00 m, en recul de 1,90 m par rapports aux deux limites mitoyennes et délimitée par un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m ;**
- **Prévoir une finition végétale sur la partie inaccessible du toit plat arrière, offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'ilot ;**
- **Prévoir pour la lucarne, un habillage de teinte grise moyenne ou claire ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale sur la partie inaccessible du toit plat arrière au plus tard dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art.4) et la hauteur (Titre I, art. 6) de la terrasse sont acceptées moyennant certaines adaptations, pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions 3.2 et 4.1.4 du PPAS "ZONE 10 - LA HERONNIERE" sont acceptées moyennant certaines adaptations 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.

2. Avenue des Ortolans, 1

Objet de la demande :

isoler les façades arrière et latérale, remplacer les châssis, modifier le volume de la toiture et étendre en façade 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)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un site classé : Le logis-Floréal (A.G. 15.02.2001) ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale type 3 façades, de gabarit rez+2+toiture à 3 versants ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades arrière et latérale, remplacer les châssis, modifier le volume de la toiture et étendre en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *La construction de deux lucarnes ;*
- *La réalisation d'une extension à l'arrière de l'habitation par la fermeture d'une terrasse existante ;*
- *La construction d'une nouvelle terrasse au premier étage avec accès au jardin par un escalier extérieur ;*
- *L'isolation des façades latérale et arrière ;*
- *L'isolation de la toiture ;*
- *Le remplacement des châssis ;*

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis consultatif de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), sollicité en date du 08/05/2024 en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la CRMS n'a pas encore émis son avis ; qu'il y a lieu de poursuivre la procédure dans l'attente d'un éventuel avis transmis dans les 30 jours à dater du 08/05/2024 ;

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 ;*
- En application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;*

Considérant que l'aménagement actuel du 1^{er} étage est composé d'un séjour, une cuisine et une terrasse couverte ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de cette terrasse couverte en une extension permettant d'agrandir le séjour ;

Considérant qu'un escalier extérieur et une terrasse longeant la façade arrière seront aménagés dans le prolongement de cette extension ;

Considérant que l'extension ainsi que la terrasse et son escalier permettent d'aménager une pièce de vie principale plus spacieuse, lumineuse et ouverte sur le jardin et permettent également d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que cette nouvelle terrasse et son escalier respectent le code civil en matière de vues directes ; que ceux-ci ne sont pas contraires aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ; que dès lors cette réalisation s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble sans porter atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot et aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension sera isolée par l'extérieur et revêtue d'un bardage en bois de ton naturel ; que ceci s'intègre discrètement dans le corps principal de l'immeuble ;

Considérant, cependant, qu'il y a lieu de lever les discordances relevées entre les plans de la situation existante et projetée concernant la superficie du séjour ;

Considérant également qu'il y a lieu d'adapter les intitulés de chaque plan par rapport à leur niveau réel (rez – rez+1 rez+2) ;

Considérant que les plans n'apportent aucune précision concernant la finition du toit plat de l'extension ;

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

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir une finition de teinte claire sur le toit inaccessible de l'extension ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation des espaces sous combles par l'isolation de la toiture et la réalisation de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de celle-ci ;

Considérant que la toiture sera isolée par l'intérieur ; que ces travaux n'impliquent aucune rehausse des 3 versants ni de la corniche ;

Considérant cependant que l'architecte a déclaré en séance que l'isolation se fera par l'extérieur ;

Considérant qu'une isolation par l'extérieur constitue une dérogation au RRU titre I art. 6 pour laquelle il y a lieu de soumettre aux mesures particulières de publicité ; que celle-ci ne peut dès lors être prise en compte dans la présente demande et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis portant sur l'isolation extérieure ;

Considérant que la largeur intérieure des deux lucarnes atteignant 2,24 m (lucarne avant) et 2,55 m (lucarne arrière), permet l'aménagement de deux chambres de 9 m² et 11 m² avec une salle de bain commune, à une hauteur sous-plafond de 2,30 m ; que ces aménagements impliquent le prolongement de l'escalier principal ;

Considérant que la face de ces lucarnes, alignées au plan des façades au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en bois peint en blanc, d'une largeur de 1,60 m ;

Considérant que le châssis prévu à l'avant occupe environ 64 % de la largeur extérieure de la lucarne et que celui prévu à l'arrière occupe un peu plus de 55 % de la largeur extérieur de la lucarne arrière ;

Considérant que ces châssis permettent 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, dès lors, que les travaux de transformation du toit permettront d'aménager un espace habitable conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel et d'optimiser le volume sous combles en matière de performance énergétique ;

Considérant que ces lucarnes sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépassent pas en largeur les 2/3 de la largeur des deux façades ; que les proportions des lucarnes projetées sont cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture composée de 3 versants, que cette disposition réduit fortement l'espace sous combles ; que la lucarne projetée est de petite dimension et qu'un recul par rapport au plan de la façade induirait une perte significative d'espace sous combles ;

Considérant, par ailleurs, qu'il y a lieu de lever les discordances relevées entre la façade et le plan des combles concernant le positionnement des châssis des deux lucarnes ;

Considérant que la face et les joues des deux lucarnes présentent une finition esthétique en zinc ; qu'elles seront dotées d'une rive en zinc et d'un châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que le matériau choisi pour les joues et la face des lucarnes s'intègrent dans le bâtiment existant et forment un ensemble cohérent avec les teintes et les matériaux de la façade et de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que les façades arrière et latérale seront isolées par l'extérieur ;

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

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

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

Considérant que les façades isolées sont revêtues de briquettes de type StoCleyerB, ce qui permet de garantir un aspect visuel des façades identique à l'original ;

Considérant que le soubassement existant en pierre bleue en façade latérale sera maintenu ;

Considérant, par ailleurs, qu'en raison de la difficulté à remplacer à l'identique les parements en pierre naturelle existants, la façade avant et la partie latérale au niveau de l'entrée ne seront pas isolées ;

Considérant les déclarations émises en séance par les demandeurs en ce que les encadrements des baies de la façade avant et latérale ainsi que les grilles et le garde-corps existant au 1er étage en façade avant seront maintenus ;

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de lever les discordances sur les documents graphiques et figurer sur ceux-ci les encadrements de baies et garde-corps ;

Considérant que la hauteur de la baie verticale existante en façade latérale sera diminuée au niveau du rez-de-chaussée ; que cette transformation s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que les châssis actuellement en PVC seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc, identiques aux originaux ;

Considérant que la corniche, actuellement en PVC, sera remplacée par une corniche en bois peint en blanc, identique à l'originale ;

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 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 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 :

- **Préserver les encadrements de fenêtres de la façade avant ;**
- **Maintenir le garde-corps existant devant la baie de fenêtre du 1^{er} étage ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Fournir à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins un échantillonnage de la brique prévue sur l'isolant avant toute mise en œuvre ;**
- **Prévoir une finition soignée en briquettes de type StoCleyerB, au niveau du retour d'isolant en façade avant ;**
- **Prévoir une finition de teinte claire sur le toit inaccessible de l'extension ;**
- **Lever les discordances relevées entre les plans concernant :**
 - **L'intitulé de chaque plan par rapport à leur niveau réel (rez, rez+1, rez+2...) et de chaque élévation ;**
 - **Les encadrements de baies et garde-corps en façade avant en situation projetée ;**
 - **La hauteur de la toiture principale isolée en situation projetée ;**
 - **La superficie du séjour entre la situation existante et projetée ;**
 - **La hauteur de l'immeuble entre la situation existante et projetée ;**
 - **Le positionnement des châssis des deux lucarnes ;**

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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

3. Rue des Béguinettes, 48

Objet de la demande :

régulariser la réalisation d'une annexe et le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant et changer des châssis en façade avant

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser la réalisation d'une annexe et le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant et de changer les châssis de la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *La régularisation d'une annexe rez+1, dont la construction date d'avant 2000 ;*
- *La régularisation de la descente d'eau installée en façade avant ;*
- *Le remplacement des châssis de la façade avant existants en PVC par des châssis en bois ;*

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

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

La régularisation d'une annexe rez+1, construite avant 2000 (Application de l'article 330, § 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (régularisation simplifiée) :

Considérant qu'il s'agit d'une annexe construite sur deux niveaux et aménagée comme suit :

- *Une cuisine et une salle à manger au rez-de-chaussée ;*
- *Une chambre et une salle de bain au 1^{er} étage ;*

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

Considérant que cette annexe permet d'améliorer l'aménagement des pièces de vie principales et d'adapter l'habitation aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les vues aériennes historiques démontrent que la réalisation de cette annexe remonte au moins à 1987 ; qu'il s'agit, dès lors, des travaux antérieurs au 1^{er} janvier 2000 ;

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

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

Considérant, par conséquent, que leur régularisation ne peut être refusée, en application de l'article 330, § 3 du CoBAT ;

Régulariser l'installation d'une descente d'eau pluviale en façade avant :

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une descente d'eau pluviale installée en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit d'une descente d'eau pluviale en zinc, munie d'une souche pluviale en fonte de 1 mètre de hauteur ;

Considérant que cette descente d'eau pluviale est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Le remplacement de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant :

Considérant que les menuiseries actuelles sont en PVC de ton blanc ; qu'elles ont été installées en 1985 sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur l'installation de nouvelles menuiseries en bois de ton anthracite ;

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 divisions des châssis du 1^{er} étage et des deux lucarnes correspondent aux châssis originaux ;

Considérant que les divisions de la nouvelle porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue des Béguinettes ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

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

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 ;

4. Berensheide, 12

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 subséquemment ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble et bien classé dénommé « Cités-jardins Logis et Floréal » classé par les arrêtés gouvernementaux du 02/04/1999 et du 15/02/2001 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de type bel-étage, de gabarit « rez + 2 + toiture à versant », construite en 1954 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *La construction d'une extension au niveau du rez-de-jardin ;*
- *La construction de nouveaux volumes en toiture ;*
- *L'isolation et la transformation de la façade avant ;*

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites par application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé) ;

Vu l'avis de la CRMS du 22/05/2024 (référence WMB20312_725_PU) pouvant être résumé comme suit :

« Les travaux prévoient la rénovation, la transformation et l'extension de l'habitation. Les interventions visibles depuis le Logis-Floréal consistent en l'isolation de la façade avant et la pose d'une finition en briques de parement (ton rouge-brun), le placement de nouveaux châssis en bois (ton anthracite), la modification de la travée de droite (cadre vertical en légère saillie avec bardage et garde-corps en caillebotis métallique anthracite), le placement d'une nouvelle corniche en zinc anthracite, la création d'un mansard et la replantation de la zone de recul. La CRMS n'émet pas de remarques sur ces interventions car elles n'ont pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis les cités-jardins classées. »

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

- Dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la façade avant) ;
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (largeur de la lucarne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé) ;
- Application de la prescription particulière 21 du PRAS (actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Concernant l'extension en façade arrière

Considérant que le projet prévoit d'agrandir et d'ouvrir le 1er étage (rez-de-jardin) afin d'ouvrir et d'agrandir la cuisine / salle à manger et de créer un lien plus direct avec l'extérieur ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera alignée avec la façade arrière du bien mitoyen le moins profond (n°14) ;

Considérant que la toiture de l'extension sera partiellement aménagée en terrasse accessible (11,83 m²) ; que le reste de la toiture sera végétalisée (10,08 m²) ;

Considérant que la toiture-terrasse sera en retrait par rapport aux façades arrière des biens voisins ; qu'elle ne génère donc pas de vue intrusives sur ceux-ci ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace extérieur de dimensions réduites qui est accessoire au bureau et à la chambre parentale ; qu'elle n'est pas susceptible de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la construction de l'extension nécessite une légère rehausse du mur mitoyen de gauche (n°10) ; qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussée ;

Considérant qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 6000 litres sera installée au niveau du sous-sol de la zone de recul ;

Concernant les extensions en toiture

Considérant que l'espace sous combles n'est actuellement ni aménagé, ni isolé ;

Considérant qu'une lucarne est présente en façade avant mais que les rampants de toiture sont très bas, ce qui réduit fortement la surface habitable de l'étage ;

Considérant que le projet prévoit donc d'optimiser l'espace en augmentant le volume sous toiture, tout en maintenant la hauteur du faite afin d'intégrer une salle de douche, deux chambres ainsi qu'un petit espace de jeux au niveau des combles ;

Considérant que le projet prévoit donc la création d'une lucarne en façade avant et la réalisation d'une rehausse de façade en façade arrière ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant avant déroge à l'article 6 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'étend sur l'ensemble de la largeur de la façade ;

Considérant que la maison est située entre deux biens présentant un étage de plus (rez + 3) ; que la lucarne ne dépassera donc pas le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que la lucarne est implantée avec un retrait de 75 cm par rapport au débordement de corniche ; que ce retrait permet de la dissocier de la façade avant et de l'intégrer comme un nouvel élément visuellement plus léger qu'une rehausse de façade ;

Considérant que la façade arrière sera isolée et rehaussée d'un étage ;

Considérant que la rehausse ne dépassera pas le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que le revêtement de la toiture plate n'est pas précisé dans les plans de la demande ; 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 qu'il est donc souhaitable de prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture plate arrière ;

Concernant la composition architecturale de la façade avant

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur et la transformation de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre 1 du RRU en ce que la façade avant dépassera l'alignement de 20 cm ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul ; que l'isolation ne débordera donc pas sur l'espace public ;

Considérant que l'isolant sera couvert d'une brique de teinte rouge-brun, respectant la typologie architecturale de la rue ; que l'isolation de la façade sera visuellement peu impactante ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) est donc acceptable ;

Considérant qu'il conviendra de faire valider l'aspect exact de la brique de parement par service urbanisme avant la mise en œuvre des travaux ;

Considérant que les autres interventions envisagées en façade avant permettent d'apporter une touche plus contemporaine au bien qui ne présente actuellement pas de caractéristiques urbanistiques remarquables ;

Considérant qu'un bardage bois vertical sera ainsi placé au rez-de-chaussée, en réponse aux soubassements en pierre des constructions voisines et afin de dissimuler la porte de garage ;

Considérant que la corniche et la lucarne avant seront revêtues d'un bardage en zinc, de teinte gris foncé ; que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris foncé afin d'être assortis au zinc de la toiture ;

Considérant que le matériau de la nouvelle porte d'entrée n'a pas été précisé ;

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 qu'il conviendra de prévoir une porte d'entrée en bois ;

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 ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir une porte d'entrée en bois ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Faire valider l'aspect de la brique de parement (façade avant) par service urbanisme avant la mise en œuvre des travaux ;**
- **Soumettre à l'approbation du Collège un échantillon ou une référence pour le caillebotis ;**
- **Ne pas augmenter la minéralisation de la zone de recul ;**
- **Ne pas stationner de véhicule dans la zone de recul ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT :**
 - **Réaliser la toiture végétalisée de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
 - **Réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
 - **Installer la nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 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 dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (article 3) et la largeur de la lucarne (article 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

5. Rue des Trois Tilleuls, 30

Objet de la demande :

transformer et rénover un immeuble à appartements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 la situation du bien dans la zone légale de protection et à moins de 20 m du bien classé : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" (AG du 15/02/2001) ;

Vu la situation du bien à moins de 60 mètres du site Natura 2000 du « talus des Trois Tilleuls » ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2024.0236/1 du 30/05/2024 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover un immeuble à appartements mitoyen de trois niveaux + combles ;

Considérant que cet immeuble comporte :

- Au rez-de-chaussée, la circulation verticale pour l'accès aux deux logements existants, un local technique donnant à l'arrière sur le jardin et un garage sur la rue ;*
- Aux premier et deuxième étages, deux appartements,*
- Un grenier sous les combles ;*

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- 1. La régularisation, en façade à rue, des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage ;*
- 2. La création, sous les combles, d'une chambre supplémentaire pour le logement du deuxième étage ;*
- 3. La création, au rez-de-chaussée, d'un studio en façade arrière sur le jardin et d'un local vélos à l'avant, remplaçant le garage existant ;*

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS, et pour immeuble situé en zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

1 La modification, en façade à rue, des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage :

Considérant que la situation existante de fait du bien fait état de modifications en façade à rue différant de la situation de droit établie par le permis d'urbanisme PU 19.129 délivré le 21 novembre 1966 ;

Considérant que l'aspect extérieur de la porte d'entrée et de la porte de garage diffère légèrement de la situation de droit en ce que la grille métallique est différente, des boîtes aux lettres ont été installées et deux châssis fixes aménagés dans la porte de garage ;

Considérant que les modifications apportées à ces deux portes sont minimales ;

Considérant que leur matériau est le bois de ton blanc ; qu'elles sont conservées en l'état ;

Considérant que les châssis en bois d'origine des premiers et deuxième étages de l'immeuble ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que la présente demande prévoit le remplacement de ces châssis en PVC par des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine ;

Considérant que la politique générale de la commune de Watermael-Boitsfort en matière de travaux publics et d'urbanisme vise à favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental pour les interventions urbanistiques ;

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

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

2 La création d'une chambre dans les combles du logement du deuxième étage :

Considérant que le niveau inférieur de ce logement reste inchangé ; qu'il comporte un salon et une cuisine ouverte en façade à rue, une salle de douche avec toilette dans le hall d'entrée central, un hall de nuit et une chambre en façade arrière du bien ;

Considérant que la chambre supplémentaire créée est accessible par un escalier droit intérieur aménagé dans le hall de nuit ;

Considérant que sa superficie est conforme à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU en ce qu'elle est supérieure à 9 m² ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette chambre est conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que plus de la moitié de sa superficie a une hauteur sous plafond de 2,30 m minimum ;

Considérant également que sa superficie nette éclairante d'1,60 m² est conforme à l'article 10 du titre II du RRU en ce qu'elle dépasse le 1/12^{ème} de sa superficie demandé pour un éclairage dans le versant de la toiture ;

Considérant de ce fait que l'aménagement d'une chambre sous les combles est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

3 La création d'un studio au rez-de-chaussée :

Considérant la création d'un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble, en lieu et place du local technique existant et d'une partie du garage ;

Considérant que sa réalisation s'accompagne de l'aménagement d'un local vélos et voitures d'enfant accessible par la porte de garage existante ;

Considérant que le studio de 30 m² se compose d'une pièce principale ouverte sur le jardin contenant l'espace de vie et l'espace de couchage ; que cette superficie nette est supérieure aux 22 m² demandés pour les locaux habitables non différenciés par le RRU (titre II, article 3&2) ;

Considérant que ce logement bénéficie d'une salle de douche contigüe à l'espace nuit et d'un wc séparé installé dans le sas d'entrée du logement ;

Considérant que ce projet d'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble déroge aux articles 3 (normes minimales de superficie), 4 (hauteur sous plafond), 16 (ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;

Espaces de rangement :

Considérant qu'il n'existe pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage dans les locaux communs de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que chacun des deux appartements des niveaux supérieurs possèdent des débarras d'une superficie totale de 1,20 m², à l'intérieur du logement et sur la loggia en façade arrière ;

Considérant de plus que l'aménagement du studio pourrait aisément être modifié pour bénéficier d'un espace de rangement supplémentaire ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'espace privatif de rangement n'est pas acceptable (article 3 du titre II du RRU) ;

Hauteur sous plafond :

Considérant que la hauteur sous plafond du logement est limitée à 2,20 m dans le sas d'entrée et les espaces sanitaires, et à 2,38 m dans la pièce à vivre, avec une bande en façade de 1,00 m de profondeur à 2,26 m de hauteur ;

Considérant que l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) stipule qu'une hauteur minimale de 2,50 m est obligatoire pour les locaux habitables d'un logement ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'il a réalisé une campagne de sondage au niveau de la dalle afin d'examiner la faisabilité d'augmenter la hauteur sous plafond ;

Vu le rapport d'expertise déposé en séance par l'architecte ; que celui-ci conclut à la possibilité d'augmenter la hauteur à 2m40 maximum ;

Considérant que la différence est minime et tend au respect de la norme de 2,50 m fixée au RRU ; que la dérogation est ; dès lors, acceptable ;

Considérant que la proportion entre profondeur (5,40 m), largeur (5,70 m) et hauteur sous-plafond des espaces de vie reste agréable ;

Considérant de plus que ces espaces bénéficient d'un éclairage naturel conséquent, d'une vue et d'un accès directs sur une terrasse et le jardin à l'arrière du bien ;

Considérant dès lors que la perception du déficit de hauteur sous-plafond du studio sera minime ;

Considérant par conséquent que la dérogation en matière de hauteur sous-plafond (article 4 du titre II du RRU) est acceptable ;

Stockage des poubelles et du matériel de nettoyage :

Considérant l'absence de local de stockage des poubelles, de stockage du matériel de nettoyage tels que le demandent les articles 16 (ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;

Considérant néanmoins que le local vélos aménagé en façade avant du bien comporte un point d'eau destiné au nettoyage des parties communes ;

Considérant qu'en pratique, les locaux d'ordures ménagères pour des immeubles de faible densité ne sont généralement pas utilisés et ne fonctionnent pas ;

Considérant, dès lors, que la dérogation aux normes d'habitabilité en matière d'ordures ménagères et du local de nettoyage sont acceptables ;

Considérant que la porte de garage, en façade à rue, est conservée telle quelle ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement en rez-de-chaussée facilement accessible ;
Considérant le besoin en petits logements de la Commune de Watermael – Boitsfort ;
Considérant la politique de la Commune soutenant la division des immeubles existants pour éviter de nouvelles constructions sur son territoire et diversifier la mixité de logements ;
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 du studio pour accueillir un espace privatif de rangement ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2024.0236/1 du 30/05/2024 ;**

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 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles 4 (hauteur sous plafond), 16 (local pour ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) sont acceptées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles 3 (espace pour rangement) 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 Bourgmestres et Echevins (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

6. Avenue des Naïades, 19

Objet de la demande :

mettre en conformité un immeuble de logement et régulariser un logement situé dans les combles

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du permis de lotir (PL) L30-328/FL/34_00, avenue Léopold Wiener – avenue des Naïades, délivré le 09/12/1968 ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements quatre façades se composant :

- D'un sous-sol partiellement enterré accueillant deux garages, quatre caves privatives, une buanderie, un local technique et un local poubelle ;*
- D'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant chacun un appartement de trois chambres, le logement du rez-de-chaussée bénéficiant d'un accès de plain-pied au jardin en façade arrière ;*
- De combles sur deux niveaux sous la toiture à deux pans accueillant deux logements, un appartement de deux chambres au premier niveau et un studio au dernier niveau ;*

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité cet immeuble de logement et de régulariser le logement situé dans le dernier niveau des combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble ;*
- La régularisation d'un local vélo construit en zone de retrait latéral ;*
- Le changement de châssis sur l'ensemble des façades du bien ;*

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée ;

La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble :

Considérant que la création du logement occupant le dernier niveau des combles sous toiture n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble établie par le permis d'urbanisme PU 19.628 délivré le 3 mars 1969 fait état de trois niveaux d'appartement, le rez-de-chaussée, l'étage et le premier niveau des combles ;

Considérant que le RRU prévoit que la hauteur sous plafond des locaux habitables dans les combles est de minimum 2,30m sur au moins la moitié de la superficie du local ; que la hauteur sous plafond du studio est trop faible par rapport aux seuils minimum requis par le RRU et ne contribue guère au confort du logement ;

Considérant que la superficie plancher des locaux habitables non différenciés (studios), le local de séjour, cuisine comprise doit comporter une superficie nette minimale de 22m² ;

Considérant que la superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; que le studio présente donc une dérogation en terme de surface ;

Considérant en sus, que la hauteur minimale dans la pièce d'eau n'est pas atteinte sur toute la superficie (la moitié de la pièce est sous HSP 1,50m) ;

Considérant dès lors que ce logement déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;

Considérant d'autre part que la superficie nette éclairante de ce logement donnée par trois fenêtres de toit est de 4,20 m² ;

Considérant de ce qui précède, l'aménagement du studio dans les combles n'est pas en adéquation avec les normes d'habitabilités des logements prévues par le RRU et ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ;

La régularisation d'un local vélo construit en zone de retrait latéral :

Considérant qu'un local vélo a été construit le long de la façade latérale au niveau de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que ses dimensions sont de 2,50 m de côté et de 2,00 m de haut ; que sa superficie intérieure est de 5,70 m² ;

Considérant qu'il est réalisé en tôle ondulée et plane, de ton vert olive pour les parois latérales, de ton blanc pour la toiture à deux pans et la porte à double battant ;

Considérant que sa construction déroge à l'article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que le RRU Titre I art. 12, prescrit que les zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que cependant, les abris de jardins y sont autorisés ;

Considérant néanmoins que l'emplacement à l'extérieur de l'immeuble, près de l'entrée principale est judicieux en ce qu'il permet un accès aisé des vélos vers ce local via une goulotte située le long de l'escalier extérieur ;

Considérant de plus qu'il est installé sur une dalle de béton existante ; qu'en cela il ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire ;

Considérant que la configuration du sous-sol et son accessibilité ne permettent pas d'y aménager un tel local ;

Considérant néanmoins qu'un des deux garages pourrait être aménagé en local vélo commun ;

Considérant cependant que ce local est visible depuis l'espace public, qu'il y aurait lieu de le dissimuler aux regards par des bacs de plantations ;

Considérant dès lors que, moyennant cette adaptation, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est acceptable ;

Le changement de châssis sur l'ensemble des façades du bien :

Considérant que la situation existante du bien fait état, au deuxième étage de la façade latérale droite, de deux châssis bois remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant qu'en façade arrière, l'ensemble des châssis et la porte d'entrée de l'immeuble actuellement en bois sont prévus en PVC de ton blanc ;

Considérant que certains châssis bois existants en façade latérale droite sont prévus en aluminium ;

Considérant que ces façades ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que le remplacement de ces menuiseries est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que des menuiseries en bois permettraient de former un ensemble cohérent et de valoriser le bien ;

Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble des châssis bois existant en façade à rue par des châssis en PVC de ton blanc au deuxième étage et par des châssis en aluminium de même ton au rez-de-chaussée et premier étage ;

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 que l'aluminium ne répond pas non plus à la politique de développement durable poursuivie par ce Plan communal de développement en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental pour les interventions urbanistiques ;

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

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer, au minimum en façade à rue, des châssis en bois peint de ton blanc ;

Considérant que la situation de droit fait état, pour l'ensemble des façades du bien, de châssis à un seul vantail au niveau des rez-de-chaussée et premier étage ;

Considérant que le projet ne respecte pas cette division d'origine, notamment au rez-de-chaussée et à l'étage de la façade à rue ;

Considérant que les largeurs des châssis existants sont de 2,05 m et 2,70 m ;

Considérant que le projet propose de diviser ces châssis en deux pour la largeur de 2,05 m et en trois pour la largeur de 2,70 m, pour des vantaux d'environ 0,80 m de large ;

Considérant de même que la situation existante de fait du bien fait état de six châssis pour la lucarne en toiture à rue, contrairement aux cinq présents en situation de droit ;

Considérant que ces modifications de la largeur des châssis permettent un usage plus fonctionnel de ces fenêtres ;

Considérant de plus que ces adaptations ne dénaturent pas l'expression architecturale du bien ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

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

Vu l'avis favorable du SIAMU (Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente) émis le 18 avril 2024 et portant la référence T.2024.0322/1 ;

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 :

- **Ne pas aménager de logement studio dans les combles ;**
- **Dissimuler le local vélo existant en zone de retrait latéral par des bacs de plantations ;**
- **Installer les bacs de plantations devant le local vélo au plus tard dans les trois mois suivant l'octroi du permis d'urbanisme ;**
- **Prévoir des châssis en bois sur les façades visibles depuis l'espace public ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2024.0322/1 ;**

7. Avenue Alfred Solvay, 21

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale

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)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 ter Etangs de Boitsfort, approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 (A.R. du 21/02/1989) ;

Vu la situation de la demande à moins de 20 m, dans la zone légale de protection du site « Parc du Jagersveld », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 24/04/1997 (AGRBC du 24/04/1997) ;

Vu la situation de la demande à moins de 60 mètres du site Natura 2000 de la Forêt de Soignes ;

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

Vu l'avis de Bruxelles Environnement (réf. WAT_AI_NAT_Alfred Solvay 21) en date du 25/05/2024 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (réf. WMB20313_725_PU) en date du 24/05/2024 ;

Vu l'avertissement au copropriétaire du bien (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale quatre façades sous toiture à versants, construite dans les années 50 et se situant sur une parcelle à la jonction de la chaussée de la Hulpe et l'avenue Alfred Solvay ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **Une restructuration intérieure** visant à simplifier la circulation, décroisonner certains espaces et redéfinir leurs fonctions ;
- **Une rénovation extérieure** avec l'isolation intérieure de la toiture avec réfection de la couverture, l'isolation extérieure des quatre façades de l'habitation, la requalification de l'ensemble des châssis et portes, un réaménagement des espaces extérieurs avec la création d'une coursive extérieure en façade Est ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) en matière d'éclairément (titre I, art. 10) en ce qu'une chambre ne présente pas la superficie nette éclairante correspondant au 1/5^{ème} de sa superficie ;

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, et modification visible depuis les espaces publics, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci (zone de protection du site classé "parc du Jagersveld"), en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que le bien se compose actuellement :

- *D'un sous-sol se développant sous toute l'emprise du rez-de-chaussée et comprenant un garage pour deux véhicules, un dégagement avec la circulation verticale du bien et sept caves (buanderie, repassage, provisions, vin, chaufferie, charbon, mazout) ;*
- *D'un rez-de-chaussée comprenant une entrée principale en façade Est distribuant un vestiaire avec sanitaires, les pièces de vie (le living, la salle à manger, la cuisine séparée) et deux petits espaces accueillant un coin feu et un parloir ; en façade Nord, une entrée de service avec toilette donnant un accès direct à la cuisine et à une chambre ;*
- *D'un étage, où le hall de nuit dessert cinq chambres et une salle de bain avec toilette séparée ;*
- *De combles non aménagés ;*

Motivations :

1 La restructuration intérieure

2 La rénovation extérieure :

2.1 L'isolation intérieure de la toiture et la réfection de la couverture

2.2 L'isolation extérieure des quatre façades

2.3 La requalification de l'ensemble des châssis et portes

2.4 Le réaménagement des espaces extérieurs

2.5 La gestion des eaux de pluie

2.6 le chantier et la biodiversité

1 La restructuration intérieure :

Considérant qu'au sous-sol, la configuration spatiale reste identique ; qu'elle se compose du garage, de cinq caves de stockage, d'un local technique accueillant une pompe à chaleur et d'un local dédié aux citernes d'eau pluviale hors sol d'une capacité totale de 5000 litres ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée la suppression de l'entrée de service permet d'agrandir la cuisine qui s'ouvre désormais sur la salle à manger, fluidifiant la relation entre les différents espaces de vie ;

Considérant que le décroisement du « coin feu » et du parloir permet l'aménagement d'un espace salle de jeu / télévision, ouvrant sur le living ;

Considérant que dans l'entrée, les sanitaires sont conservés et rénovés, qu'un dégagement donne accès à une chambre pour invités et à une salle de douche privative avec toilette ;

Considérant qu'à l'étage, le hall de nuit donne accès à une suite parentale de 42 m² avec salle de bain privative, à trois grandes chambres de 16,81 m², 14,97 m² et 14,81 m², à un petit bureau, à un espace buanderie et à une salle de bain ;

Considérant que les combles de l'habitation ne sont pas aménagés et constituent un espace de rangement supplémentaire ;

Considérant que les hauteurs sous plafonds sont généreuses, de 2,93 à 2,98 m au rez-de-chaussée et de 2,91 m à l'étage ;

Considérant que les superficies des différents espaces sont toutes supérieures aux normes prescrites par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

Considérant cependant que l'éclairage naturel des différents espaces est suffisant à l'exception de la chambre 2 à l'étage ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre est de 2,10 m² pour une superficie de 16,81 m² ; qu'elle devrait être de 3,35 m² ;

Considérant que la demande déroge ainsi à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant cependant la volonté de l'architecte de ne pas modifier la taille du châssis éclairant cette chambre pour respecter la composition de la façade principale Nord avec deux baies de mêmes dimensions ; que cette baie s'aligne sur le traitement de l'entrée au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que cette dérogation est minime et acceptable ;

2 La rénovation extérieure :

Considérant que le bien est implanté en début d'une série de maisons formant un ensemble architectural homogène et constitue un repère au croisement de l'avenue Alfred Solvay et de la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que son architecture et ses abords participent à la qualité de l'environnement immédiat du parc classé du Jagersveld et des frondaisons de la chaussée de la Hulpe ;

2.1 L'isolation intérieure de la toiture et la réfection de la couverture :

Considérant que les combles ne sont pas destinés à être habités ; que de ce fait leur isolation intérieure se limite au noyau de la circulation verticale de l'habitation ;

Considérant que la couverture du bien est entièrement remplacée par un revêtement de tuiles en terre cuite de ton gris foncé identique à l'existant ;

Considérant que cette teinte est prépondérante dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que ce remplacement de la couverture du bien s'accompagne de la suppression de trois chiens-assis remplacés par trois fenêtres de toit et de la pose d'une quatrième ;

Considérant que cette suppression simplifie la mise en œuvre de la nouvelle couverture ; que les lucarnes ne sont pas nécessaires à l'usage de grenier assigné aux combles de l'habitation ;

Considérant de plus que leur suppression contribue à la volonté d'une expression architecturale plus contemporaine du bien ;

Considérant, cependant, que le conduit de cheminée élançé bien visible dans la perspective de l'avenue principale présente des détails raffinés qu'il y aurait lieu de conserver à tout le moins en toiture ;

2.2 L'isolation extérieure des quatre façades :

Considérant que les quatre façades de l'habitation sont isolées par l'extérieur après dépose du complexe coulisses et briques de parement existant ; que cette dépose permet d'éviter toute surépaisseur du volume de l'habitation ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les façades contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ; qu'elle répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que la finition de cette isolation s'effectue avec des briquettes de ton blanc sur les deux tiers inférieurs des quatre façades et avec un enduit de même ton pour le tiers supérieur ;

Considérant qu'un bandeau en relief au niveau des allèges des châssis de l'étage fait la liaison entre ces deux types de traitement de façade ;

Considérant que la brique rouge est largement présente dans l'environnement immédiat du bien et participe ainsi à la constitution d'un ensemble d'habitations homogène ;

Considérant dès lors que pour une meilleure intégration dans l'ensemble architectural constitué par les villas de l'avenue Alfred Solvay, il y a lieu de préférer une brique de ton rouge pour les deux niveaux inférieurs de l'habitation, tout en conservant la teinte blanche pour l'enduit du dernier niveau ;

Considérant que les façades telles que projetées ne présentent pas de soubassement ; que cet élément participe à la typologie des lieux et prévient des salissures en cas d'intempérie ;

Considérant que l'absence de soubassement banalise l'expression architecturale et la rend plus massive ;

2.3 La requalification de l'ensemble des châssis et portes :

Considérant que l'ensemble des châssis existants de ton blanc à simple vitrage sont remplacés par des châssis à double vitrage en bois de ton naturel ;

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

Considérant de plus que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable.

Considérant qu'en **façade Est** une baie de l'étage est remplacée par deux châssis alignés sur les baies du rez-de-chaussée venant compléter l'éclairage naturel de la chambre parentale ;

Considérant que la porte de garage est traitée en bois de ton naturel et conserve ses modénatures existantes ;

Considérant qu'en **façade Sud** les trois baies éclairant les espaces de vie au rez-de-chaussée sont modifiées ; que la cuisine bénéficie ainsi d'une porte-fenêtre donnant sur la terrasse ; que la salle à manger est éclairée par une baie fixe remplaçant le châssis à trois vantaux existants ; que le living s'ouvre par une baie coulissante à deux vantaux sur l'extérieur ;

Considérant qu'en **façade Nord**, la porte d'entrée d'origine à linteau arqué est remplacée par une porte en bois naturel à linteau horizontal ; que seules deux des trois petites fenêtres adjacentes sont conservées ;

Considérant qu'un bardage en bois naturel aligné en hauteur sur la porte d'entrée réunit celle-ci et les deux fenêtres conservées ; que ce traitement marquant l'accès se retourne sur l'angle de l'habitation ;

Considérant qu'à l'étage, les trois baies existantes sont modifiées en largeur pour s'aligner sur les châssis projetés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en **façade Ouest**, au rez-de-chaussée, la porte de service et ses deux petites fenêtres adjacentes sont supprimées ; que la baie à deux vantaux est remplacée par un châssis simple de dimensions plus réduites ; qu'un châssis supplémentaire fixe est créé pour l'éclairage naturel de la cuisine ;

Considérant qu'à l'étage, les deux baies existantes sont remplacées par trois châssis à un vantail de dimensions plus réduites ;

Considérant que cette requalification des ouvertures sur les quatre façades du bien s'accompagne de la suppression des volets et des petits-bois existants ;

Considérant que les seuils en aluminium sont étrangers aux caractéristiques typologiques du bâti environnant et appauvrissent l'expression architecturale ; qu'il y aurait lieu, dès lors, de placer des seuils en pierre bleue ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications moyennant certaines adaptations n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et qu'il participe à une rénovation architecturale contemporaine du bien intégrée dans le contexte bâti ;

2.4 Le réaménagement des espaces extérieurs :

Considérant le plan des abords fourni en date du 29/05/2024 ;

Considérant que celui-ci précise les choix du projet concernant les matériaux, la végétalisation des espaces extérieurs et la volonté de maintenir la délimitation entre l'espace privé et public au moyen des haies vives existantes ;

Considérant qu'un cheminement dallé d'un mètre de large est créé le long des façades Nord et Ouest ;

Considérant que ce cheminement est complété le long de la façade Ouest par une bande de végétation sur un mètre de profondeur ;

Considérant qu'une zone végétalisée est également prévue le long de la façade Nord ;

Considérant que l'ensemble des arbres à haute tige et des arbustes existant est maintenu ;

Considérant que la haie basse périphérique (essence : taxus) sera retravaillée pour permettre l'accès à la maison dans l'axe de la porte d'entrée et partiellement replantée ;

Considérant qu'une nouvelle clôture et une nouvelle haie (essence ligustrum) seront placées à l'arrière du bien ;

Considérant que la terrasse existante en façade Sud est restaurée ;

Considérant qu'une coursive extérieure d'un mètre de large est créée le long de la façade Est ; qu'elle surplombe l'accès au garage en contrebas d'environ 2 m par rapport au rez-de-chaussée en et permet ainsi une circulation continue sur tout le pourtour de l'habitation ;

Considérant qu'elle est longée par un garde-corps en aluminium de couleur anthracite ;

Considérant que le matériau utilisé pour le cheminement et la terrasse est un dallage en béton de ton gris clair ;

Considérant que l'accès à l'entrée de l'habitation se fait par huit grandes marches en pierre bleue ;

Considérant que, si la délimitation entre l'espace privé et public par une haie basse est conservée, il y aurait cependant lieu de la compléter par l'installation de piliers marquant l'entrée de la parcelle, en s'inspirant de la situation existante ;

2.5 La gestion des eaux de pluie :

Considérant l'installation au sous-sol de l'habitation de quatre citernes de rétention des eaux pluviales d'une capacité totale de 5000 litres ;

Considérant que ce dispositif participe à la rétention des eaux de pluie en amont du réseau des égouts ;

Considérant cependant 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 qu'il y a lieu de s'assurer que le dispositif prévu permet un rejet à l'égout nul des eaux pluviales en cas de pluie décennale ;

Considérant dès lors que la gestion des eaux de pluie proposée par le présent projet peut être complétée par des dispositifs de rétention des eaux de pluie sur la parcelle tels que des zones d'infiltration non raccordées à l'égout, pour optimiser la rétention des eaux de ruissellement sur la parcelle, en amont du réseau d'égouttage public ;

1. Le chantier et la biodiversité :

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

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter significativement la zone Natura 2000 ;

Considérant, cependant, la présence de nombreuses espèces d'oiseaux liées au bâti dans les alentours du projet ; qu'il s'agit d'espèces susceptibles d'être affectées par les travaux de rénovation ;

Considérant la présence de nombreuses espèces animales d'intérêt communautaire ou régional (annexes II.1 et II.4 de l'Ordonnance relative à la conservation de la nature) et d'espèces bénéficiant d'une protection stricte (annexes II.2 et II.3) pour lesquelles les sites Natura 2000 ont été désignés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de précéder les travaux d'isolation des façades et de la toiture d'une vérification de la présence de gîtes ou d'animaux protégés nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques) ;

Considérant de plus qu'il y a lieu d'intégrer des aménagements au bâti afin d'offrir et/ou de compenser une potentielle perte des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc. ;

Considérant, également, qu'il y aura lieu d'éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade, au niveau des terrasses et jardin et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;

Conclusion

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort thermique du logement ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- *Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Préférer un revêtement de brique de ton rouge pour les deux niveaux inférieurs de l'habitation sur l'ensemble des quatre façades ;*
- *Placer des seuils en pierre bleue en lieu et place des seuils en aluminium ;*
- *Prévoir un soubassement en pierre bleue d'au moins 50 cm de hauteur ;*
- *Conserver les détails ornementaux du conduit de cheminée principal à tout le moins en toiture ;*
- *Revoir le traitement de la délimitation entre l'espace privé et public en prévoyant des piliers marquant l'entrée sur la parcelle au niveau de la haie basse ;*

- 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 ;
- Respecter les conditions émises par Bruxelles-Environnement dans son avis du 25/05/2024 à savoir :
 - Que les travaux d'isolation de la façade soient précédés d'une vérification, dans la coulisse (de la façade) / dans les combles / dans le plancher sous toiture ... de la présence de gîtes ou d'animaux protégés (oiseaux, mammifères tels que chauve-souris, ...) nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques) ;
 - Que cette vérification soit faite par une experte en biodiversité ou écologie (notamment aux moments appropriés de l'année) ;
 - Que des aménagements soient intégrés au bâti afin d'offrir (et/ou de compenser une potentielle perte) des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc. Des fiches sont disponibles à ce sujet sur le site <https://renature.brussels/fr>, un accompagnement est possible en remplissant le formulaire suivant : <https://renature.brussels/fr/contact> ;
 - Si des plantations sont prévues, privilégier les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance Nature) ;
- Eviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade, au niveau des terrasses et jardin et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre 2 située à l'étage de l'habitation 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 avant délivrance du permis d'urbanisme.

8. Clos des Chênes, 42

Objet de la demande :

étendre et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements présentant chacun son entrée privative

Motif de la CC :

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

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, 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 subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000 (parc Tournay Solvay) ;

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

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

Considérant que la demande consiste à étendre une maison d'habitation unifamiliale, à l'arrière et latéralement sur le terrain non bâti contigu, dans le but de réaliser un immeuble de 3 logements présentant chacun son entrée privative ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- *Doubler le volume bâti par la construction d'une extension latérale 3 façades de R+2 à toiture plate, d'une profondeur de 4m55 supérieure à l'habitation existante à laquelle elle vient s'accoler et presque 3m de plus que la profondeur de l'immeuble voisin n°38, sur les 2 premier niveaux (soit une hauteur de +/-6m) ;*
- *Construire une extension de 4m55 de profondeur (3m d'annexe + avancée de toiture de 1m50) à l'arrière du rez-de-chaussée de l'habitation existante formant la jonction entre la construction d'origine et la construction projetée ;*
- *Maintenir le logement unifamilial existant en l'amputant de sa buanderie qui est transformée en salle de bain pour la chambre projetée dans l'extension pré décrite ;*
- *Supprimer la terrasse attenante au séjour et l'escalier d'accès direct au jardin en façade latérale de cette habitation ;*
- *Réaliser 2 duplex dans la nouvelle construction ;*
- *Réaliser une terrasse de 9m² au 2^{ème} étage attenante au living du duplex supérieur ;*
- *Modifier le parcellaire en opérant une nouvelle répartition du terrain entre la maison existante et le duplex inférieur de la nouvelle construction ;*

Considérant que le projet constitue des modifications des caractéristiques urbanistiques en ce qui concerne :

- *La profondeur du bâti dépassant la profondeur générale moyenne des maisons du clos ;*
- *Le caractère plurifamilial de l'immeuble projeté en opposition au caractère unifamilial des habitations de l'ensemble du clos ;*

- *La forme de toiture plate au lieu d'une toiture à versant et l'aspect architectural projeté (traitement des baies et matériaux) étranger au clos ;*
- *La présence d'une terrasse au 2^{ème} étage surplombant l'intérieur de l'îlot à une hauteur de 6m ;*
- *L'absence de garage en opposition avec la présence d'un garage minimum par unité de logement ;*
- *Les formes et dimensions du parcellaire ;*

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- *La hauteur de la façade avant est plus haute que la hauteur sous corniche de la maison existante (art. 5 du titre I) ;*
- *L'immeuble ne présente pas un nombre de parkings suffisant en rapport avec le nombre de logements (art.6 du titre VIII) ;*

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

- *La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;*
- *La prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;*
- *l'art. 126§11 : dérogation au RRU l'art.5 du titre I en matière de hauteur de façade ;*

Considérant que 4 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- *L'emprise et la volumétrie de la construction dépassant largement les caractéristiques des habitations du clos ayant un impact visuel disproportionné et écrasant depuis l'intérieur de l'îlot ;*
- *Les vues intrusives sur le voisinage du fait de la profondeur projetée depuis le 1^{er} étage et depuis la terrasse projetée au 2^{ème} étage ;*
- *L'atteinte potentielle à la quiétude de l'intérieur de l'îlot que représente l'utilisation de la terrasse projetée au 2^{ème} étage ;*
- *Le non-respect du caractère unifamilial des constructions constituant un précédent préjudiciable à la qualité résidentielle de l'ensemble du clos et ajoutant à la saturation du stationnement ;*
- *L'absence de garage dans un contexte de densification de l'habitat et de stationnement problématique sous prétexte de favoriser la mobilité douce ;*
- *L'abattage d'un cerisier formant un écran visuel entre les propriétés et son impact sur la faune ;*

Considérant que le projet est étranger au quartier tant dans sa conception d'immeuble à logement multiple, que dans sa volumétrie et son aspect architectural (traitement des baies, forme de toiture et agencement des matériaux) ;

Considérant, en effet, que le quartier est composé de maisons unifamiliales de type bel étage avec garage au rez-de-chaussée, groupées par 2 à 4 habitations, présentant des caractéristiques typologiques et architecturales similaires (profondeur, gabarit R+2+toiture à 2 ou 3 versants, disposition des ouvertures de fenêtre selon un canevas régulier, revêtement en briques rouges, menuiseries de ton blanc, toiture de tuiles rouges...);

Considérant que l'emprise au sol projetée (plus profonde que la moyenne), le gabarit des annexes (2 niveaux complet hors sol), la présence d'une terrasse surplombant l'intérieur de l'îlot (dont les bacs de plantation ne sont pas représentés ni en coupe ni en élévation qui augmentent d'autant le gabarit), ont un impact négatif sur la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet va à l'encontre de la prescription générale 0.6. du PRAS selon laquelle « les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite minérale, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;

Considérant de plus, qu'en raison de son emprise au sol, de son impact volumétrique sur l'intérieur de l'îlot et de la présence de très grandes baies vitrées en façade arrière, le projet soumis n'est pas respectueux de l'environnement naturel sensible dans lequel il se situe, vu sa proximité avec le parc Tournay Solvay classé comme site Natura 2000 ;

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

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des balustrades ajourées en métal ;

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 que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans des espaces végétalisés ;

Considérant par ailleurs, qu'il y aurait lieu que le rez-de-chaussée soit accessible aux PMR et qu'il y aurait de respecter les normes d'habitabilité fixées au RRU ;

Considérant que ce projet est susceptible d'être un incitant pour d'autres propriétaires à subdiviser les maisons unifamiliales et de conduire à une détérioration de la qualité résidentielle du quartier en raison de la densification des logements ;

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

Considérant que le langage architectural proposé rompt avec l'identité architecturale du quartier caractérisé par une certaine unité dans la composition des façades ;

Considérant que le projet soumis ne répond pas à la prescription 21 du PRAS relative à la Zichee ;

Considérant, en effet, que le projet soumis ne sauvegarde ni ne valorise les qualités esthétiques et historiques de la zone, ni ne promeut son embellissement ;

Considérant que le projet constitue un précédent préjudiciable aux caractéristiques urbanistiques du clos et aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

AVIS DEFAVORABLE

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} 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.

9. Rue des Béguinettes, 93

Objet de la demande :

remplacer la véranda existante par une annexe à toiture plate aménagée en terrasse accessible, agrandir une baie de fenêtre, remplacer les châssis et aménager les combles

Motif de la CC :

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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 la situation de la demande 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 ;

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

Considérant que la demande concerne une petite maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à 2 versants faisant partie d'un petit ensemble construit dans les années 1900 ;

Considérant qu'elle est construite sur un terrain de faible profondeur sans jardin en raison de la couverture de la cour arrière située au -1 par une verrière dans les années '90 ;

Considérant que cette couverture avait fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction et été régularisée par la délivrance du permis d'urbanisme PU/25.543-00, le 29/08/2000 ;

Considérant que la demande consiste à remplacer cette verrière pour réaliser une annexe à toiture plate aménagée en terrasse accessible, agrandir une baie de fenêtre, remplacer les châssis et aménager les combles ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démontez la verrière existante ;
- Rehausser les murs de clôture de +/- 80cm ;
- Réaliser une isolation intérieure du local ;
- Donner à ce local une destination de cuisine et à la pièce centrale une destination polyvalente ;
- Réaliser une toiture plate avec un puits de lumière de 2m² sous la forme d'une dalle de verre praticable ;
- Elargir et rehausser la baie de fenêtre arrière du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse de 1m80 de profondeur sur la toiture de l'annexe projetée (+/-6m²) ;
- Placer des brises vues en verre opalin de part et d'autre de la terrasse ;
- Régulariser l'aménagement des combles en chambre avec coin bureau et salle de douche ;
- Rendre le grenier accessible par une échelle ;
- Isoler la façade arrière ;
- Remplacer les châssis et porte d'entrée par des châssis en bois de teinte claire en façade avant ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de construction (titre I, art. 6) en ce que le projet comporte des actes et travaux de construction au-delà des trois-quarts de la parcelle et que le projet de terrasse dépasse le profil de la construction voisine de référence ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la forme de toiture de l'annexe ;

Considérant que la demande constitue un cas particulier ne répondant pas aux conditions prévues par le PPAS en matière de profondeur d'annexe en ce que la parcelle est particulièrement peu profonde ;

Vu le formulaire d'avertissement annexe II envoyé par recommandé aux propriétaires des biens contigus ;

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

- La prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;
- Art. 188/7 du CoBAT : à la demande du PPAS (art.2.1.2.) ;
- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU et au PPAS en matière de volume, d'implantation et d'esthétique des constructions (forme de toiture) ;

Considérant que 4 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- La rehausse inesthétique du mur de clôture du jardin ;
- Les vues intrusives sur les habitations et jardins situés à l'arrière de la parcelle depuis la terrasse projetée ;
- Le non-respect du code civil en matière de vue ;
- La construction sur un mur mitoyen de jardin sans fondation ;

Considérant que les aménagements réalisés dans les combles sont conformes au RRU en matière d'habitabilité et sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme de même que l'isolation de la façade arrière ;

Considérant dès lors que l'objet principal de la demande concerne la transformation et le réaménagement du sous-sol et de l'annexe et la terrasse projetée ;

Considérant que la véranda existante n'a pas été construite dans les règles de l'art et que le nouvel acquéreur souhaite remédier à cette situation et améliorer le confort de son habitation ;

Considérant qu'il existe sur la parcelle contiguë n°91 une annexe à toiture plate de forme semi-circulaire atteignant une profondeur de 12m70 dont la toiture est occupée par une terrasse ne respectant pas le code civil en matière de vue directe sur les deux parcelles voisines ;

Considérant que cette annexe a été octroyée en 1999 après une première demande d'extension refusée en raison de la rehausse des murs mitoyens enclavant les parcelles voisines ;

Considérant cependant que des claustras latéraux végétalisés devaient être mis en place pour garantir l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que ces claustras brises vues n'ont pas été mis en œuvre ;

Considérant que les profondeurs maximums autorisées par le PPAS au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée sont respectivement 14 et 12m ;

Considérant que ces profondeurs ne sont pas atteignables sans porter atteinte au bon aménagement des lieux vu la forme et la profondeur de la parcelle limitée à 12m d'un côté et 13m de l'autre côté ;

Considérant que les rehausses de mitoyens projetées sont principalement préjudiciables pour les biens sis aux n°8 et 10 et rue des Garennes, et au-delà des 12m70 de profondeur du côté du n°91 rue des Béguinettes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir le projet d'annexe en limitant les rehausses de mitoyens à une profondeur de 11m40 et situant la terrasse du côté du n°91 respectant la distance minimum de 1m90 par rapport aux axes mitoyens avec les biens sis n°8 et 10 rue des Garennes ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Considérant que les nouveaux châssis à placer en façade avant restituent les divisions d'origine et respectent par leur forme et leur matériau l'aspect esthétique et historique du bien et de l'ensemble ancien dont le bien fait partie ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

De revoir le projet d'annexe :

- **Sans rehausser les murs mitoyens arrière et latéraux au-delà de 11m40 de profondeur depuis l'alignement**
- **En limitant la terrasse à une terrasse de maximum 4m² située en mitoyenneté avec le n°91 avec placement d'un brise-vue et respectant la distance minimum de 1m90 prévue par le code civil par rapport aux limites mitoyennes avec les maisons de la rue des Garennes**

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 profondeur (Titre I, art.4) et la hauteur (Titre I, art. 6) et au PPAS en matière de forme de toiture et de volume sont acceptées moyennant certaines adaptations, pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

10. Rue de la Vénerie, 44

Objet de la demande :

transformer et adapter un immeuble mixte de commerce et d'habitation en agrandissant les combles et en réduisant la surface commerciale au profit de la destination d'habitation / réalisation d'un logement supplémentaire

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Vu l'avis conditionnel du SIAMU ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte de commerce de gros (vente et maintenance de photocopieur) et d'habitation, R+1+toiture à versants, comprenant actuellement au rez-de-chaussée une surface commerciale occupant toute la profondeur de la parcelle, et au 1^{er} étage des bureaux accessoires à l'activité, et un appartement 1 chambre dans les combles ;

Considérant que cet immeuble, ayant subi de multiples transformations, est en réalité composé de deux corps de bâtisse accolés, dont la profondeur totale à l'étage varie de 16 à 19m., et recouverts de 2 toitures à versants consécutives reliées entre elles par un passage à toiture plate ;

Considérant que la demande consiste à transformer et agrandir l'immeuble en adaptant les combles et en réduisant la surface commerciale au profit de la destination d'habitation par l'aménagement d'un appartement 2 chambres au premier étage ;

Considérant que les locaux commerciaux se limiteraient au local à front de rue (+/- 11m²) et aux locaux de dépôt situés à l'arrière du rez-de-chaussée (+/-58m²) soit un total de +/-70m² ;

Considérant que la zone centrale du rez-de-chaussée serait réservée aux accès communs, aux locaux de rangement privatif, et aux locaux communs de service de l'immeuble ;

Considérant que la parcelle voisine est non bâtie et est une parcelle traversante joignant la rue de la Vènerie au Krekelenberg ;

Considérant que les travaux d'adaptation consistent à :

- Réduire légèrement la profondeur bâtie au 1^{er} étage en redessinant la façade arrière en remplaçant un mur de brique de verre courbe par de la maçonnerie et deux portes-fenêtres ;*
- Rehausser le mur mitoyen avec le terrain non bâti joignant les 2 faîtes de toiture pour réaliser un versant de toiture entre les versants arrière et avant des toitures existantes afin d'augmenter la surface habitable accessible sous combles ;*
- Construire une petite lucarne dans le versant arrière de la toiture arrière ;*
- Réaliser une petite terrasse intérieure de 6m² au 2^{ème} étage en mitoyenneté avec le n°46 donnant sur la toiture de l'annexe voisine dont elle sera séparée par une palissade en bois ;*

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que la construction dépasse déjà la profondeur de l'unique construction voisine de référence (titre I, art. 4), et en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la construction actuelle dépasse déjà le profil de la construction de référence ;

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

- L'art. 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU l'art.4 et .6 du titre I : profondeur de la construction et hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;*
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;*
- La prescription 1.5.2° du PRAS ; modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en ce qui concerne la forme de toiture et la profondeur totale de la construction ;*

Vu l'absence de lettre de réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;

Considérant toutefois qu'une lettre nous est parvenue hors délai insistant sur la nécessité de réaliser une isolation acoustique au niveau de la mitoyenneté avec le n° 46 ;

Considérant que les rehausses de mitoyens projetés viennent s'insérer entre des volumes bâtis existants, qu'elles se situent dans les 12m depuis le front de bâtisse et qu'elles ne sont dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet améliore des conditions d'habitabilité et de confort du logement existant sous comble, apportant plus d'aisance et d'éclairage naturel en particulier dans la cuisine et la salle de douche ; et lui faisant bénéficier d'une petite terrasse à l'abri des regards ;

Considérant cependant que la palissade à placer en mitoyenneté fait obstacle à l'arrivée de lumière naturelle et la vue vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y aurait lieu soit d'établir une servitude de vue sur la toiture du bien voisin, soit de réaliser un revêtement de toiture végétalisé inaccessible sur cette plateforme ;

Considérant que le logement aménagé à l'étage est un appartement de 75m² offrant 2 chambres donnant sur une terrasse existante et autorisée par le permis PU/29214-12 octroyé le 29/03/2013 ;

Considérant cependant que cette terrasse et la fenêtre latérale existante du 2^{ème} étage éclairant la chambre, ne sont pas conformes au code civil en matière de vues sur les propriétés voisines et en particulier vers le terrain non bâti ;

Considérant que le changement d'affectation entraîne une utilisation différente de la terrasse plus susceptible de nuire à l'intimité et à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant qu'il y aurait lieu de remédier à ces situations irrégulières moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages ;

Considérant également qu'il y a lieu de participer à l'embellissement et à la qualité esthétique, végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot, en réalisant des finitions végétales extensives sur les parties inaccessibles des toitures plates ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) à l'exception de l'espace cuisine du 1^{er} étage qui présente un déficit d'éclairage naturel en raison de sa situation au centre de l'appartement ;

Considérant qu'il n'est pas possible d'augmenter cet apport d'éclairage naturel à moins d'élargir une baie intérieure et de modifier la façade avant en élargissant les baies de fenêtre ;

Considérant que l'appartement est bien agencé que la cuisine n'est pas la pièce principale de séjour que le déficit d'éclairage naturel ne met pas en péril l'habitabilité de l'appartement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 et 6 en matière de profondeur et hauteur de toiture, et au titre II, art.10, en matière d'éclairage naturel de la cuisine du 1^{er} étage sont acceptables ;

Considérant que la fonction commerciale n'est pas mise en péril ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de mieux séparer les lieux accessibles à la clientèle de l'accès privatif à la cage d'escalier menant aux étages et de fluidifier les circulations afin de permettre un accès aisé au local vélo ;

Considérant que ceci pourrait être obtenu en déplaçant les marches et la porte d'accès au local commercial situé en façade et en réorganisant l'agencement des locaux de rangement et de service ;

Considérant que le formulaire de demande de permis (annexe I) n'est pas correctement rempli au cadre VII en ce que certaines données reprises dans le tableau ne sont pas inscrites dans les cases correspondantes à l'affectation correspondant à l'activité exercée : soit le commerce de gros et ses locaux accessoires ;

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 RESERVE DE

- Corriger le formulaire de demande de permis (annexe I) au cadre VII en ce qui concerne l'affectation correspondant à l'activité exercée : soit le commerce de gros et ses locaux accessoires ;
- Respecter les conditions du SIAMU ;
- Revoir l'agencement des accès et locaux de rangement et de service de manière à séparer clairement l'accès pour les personnes liées à l'activité commerciale, des accès réservés aux usagers des logements, en fonction des remarques éventuelles du SIAMU à ce sujet, et de manière à fluidifier les différentes circulations (vélos et livraison de matériel) ;
- Remplacer la fenêtre latérale du 2^{ème} étage par un châssis fixe au vitrage translucide ;

OU

Reboucher cette ouverture et, dans cas de figure, compléter l'éclairage naturel de la chambre par un élargissement de la lucarne ou l'ajout d'une fenêtre de toiture ;

- Réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage en plaçant un garde-corps respectant une distance de 1m90 par rapport à la limite arrière de la parcelle et placer un brise-vue translucide de côté du terrain non bâti ;
- Ne pas placer de palissade en bois en mitoyenneté au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage ;
- Obtenir une servitude de vue à convenir avec le propriétaire du bien contigu n°46 OU réaliser un revêtement végétal extensif inaccessible sur cette zone afin de bénéficier de la vue sur le paysage et de l'arrivée de lumière naturelle ;
- Réaliser des finitions végétales extensives sur toutes les parties de toiture plate inaccessibles du 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Éviter les garde-corps en verre ;
- Prévoir une isolation acoustique des murs mitoyens et des planchers afin de limiter la propagation de bruits vers les logements et biens contigus bâti ou non ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des murs mitoyens rehaussés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne le volume projeté (titre I art 4 et 6) et l'habitabilité (titre II art.10) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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