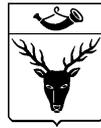


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:**

14/05/2024

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

Samantha CRUNELLE – Échevine de la Transition, Environnement, Hygiène, Bien-être animal,
Solidarité Internationale, Jeunesse
Cathy CLERBAUX - Échevine de Information - Participation, Energie, Espaces verts et Propreté
publique (présente lors du 1^{er} point)

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

BUP : Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie : Virginie MICHEL (1er point) –
Oussama AIAD (à partir du 2^{ème} point jusqu'au 7^{ème} point)
BUP : DPC. - DCE. : Anna NOEL
Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel: Noémi ROYER

1. Avenue des Coccinelles, 1 - 150

Objet de la demande :

abattre des arbres morts et malades, l'élargissement des fosses d'arbres de l'Avenue des Coccinelles et la plantation de nouveaux arbres d'une autre espèce. Des ormes ont été plantés par le service de plantation de la Commune de Watermael-Boitsfort en 2010. Ces arbres ont été plantés dans des fosses de petites dimensions. Il a été constaté que depuis leur plantation, ces arbres ont commencé à dépérir et ont commencé à attraper des maladies. L'étude phytosanitaire des arbres a permis de mettre en exergue que les fosses existantes dans lesquelles les arbres ont été plantés ne leur permettent pas de développer leur racine correctement et d'être assez robustes aux attaques extérieures.

Sur 78 arbres existants :

- Abattre 17 arbres morts
- Abattre 38 arbres malades et
- Conserver 23 arbres

Projeté :

- Planter 61 nouveaux arbres
- Total : 84 arbres en situation projetée.

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Avis de la Commission :

REPORT

2. Rue Middelbourg, 79

Objet de la demande :

isoler la toiture à rue (type sarking) et la façade latérale gauche

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 liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier (année de construction entre 1875 et 1899) ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements dont le corps principal, sur la rue de Middelbourg, se compose de trois niveaux, avec garage et cabinet médical au rez-de-chaussée, et studios au premier et deuxième étages ;

Considérant que seul ce volume est concerné par la présente demande ; qu'il s'agit d'isoler sa toiture et sa façade latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation extérieure de la toiture du bien, composée d'une toiture à deux pans et de deux toitures plates de part et d'autre ;
- L'isolation extérieure de la façade latérale Sud ;

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 pour 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 immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

L'isolation extérieure de la toiture du bien :

Considérant que les différents éléments de la toiture sont isolés par l'extérieur selon la méthode Sarking ;

Considérant que la rehausse de la toiture à deux pans sera de 34 cm ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate en façade à rue ne sera pas perceptible depuis l'espace public puisque masquée par la corniche existante ;

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

L'isolation extérieure de la façade latérale Sud :

Considérant que la façade latérale ne sera isolée qu'à partir du premier étage, à une hauteur de 3,60 m, pour garantir la largeur du passage existant entre le n°81 et le n°83 de la rue de Middelbourg ;

Considérant que le complexe de l'isolant plus enduit blanc cassé aura une épaisseur de 16,50 cm ;

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

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant que le bâtiment voisin au n°83 est de faible hauteur et en recul par rapport à l'alignement de la voirie ;

Considérant que de ce fait, la façade latérale du bien est largement visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle présente des éléments de modénature en ciment de 10 à 15 cm de haut et en saillie de 10 cm ;

Considérant que ces bandeaux horizontaux sont continus sur la façade latérale et la façade à rue ;

Considérant que l'œil de bœuf existant au centre de la façade latérale, au niveau du deuxième étage, est également cerclé d'un élément de 21,50 cm de large et de 10 cm de profondeur ;

Considérant que ces modénatures traduisent l'ancienneté et la valeur patrimoniale de ce bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation extérieure fera disparaître tout relief de la façade ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une alternative permettant de traduire les modénatures existantes au niveau de l'œil de bœuf et des bandeaux horizontaux ;

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

Considérant cependant, les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qui concerne l'accessibilité et le stationnement des vélos dans le garage ;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

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 :

- **Proposer une isolation de la façade latérale permettant de traduire les modénatures existantes au niveau de l'œil de bœuf et des bandeaux horizontaux.**

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

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

3. Avenue du Cor de Chasse, 103

Objet de la demande :

régulariser un appartement sous toiture

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de quatre appartements se composant d'un sous-sol avec garage, atelier et locaux communs, de trois niveaux de logements et de deux niveaux sous combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation d'un appartement une chambre en duplex, sous une toiture à deux pans, mansardée côté rue ;

Considérant que cet appartement se compose d'un premier niveau avec un hall desservant séjour, cuisine / salle à manger et salle de bain et d'un deuxième niveau accueillant la chambre ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le balcon créé dans le versant arrière de la toiture dépasse le profil de la construction voisine ;

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

Considérant que, dans la situation de droit du bien établie par le permis d'urbanisme 12.894 délivré le 02/06/1950, les deux derniers niveaux de l'immeuble sont occupés par deux mansardes et deux greniers ;

Considérant que la situation existante de fait fait apparaître un duplex incluant la transformation du grenier des combles en chambre, reliée à l'étage inférieur par une circulation verticale intérieure ;

Considérant que ce duplex est accessible par la circulation verticale commune de l'immeuble donnant sur un hall central au premier niveau du logement ;

Considérant que ce hall ouvert comporte une salle de bain de 3,30 m² et relie deux espaces de vie traversants, un séjour de 22,50 m² côté rue et une cuisine / salle à manger de 15,00 m² côté cour ;

Considérant qu'un escalier droit situé dans le séjour conduit à la chambre de 14 m² disposant d'une hauteur sous plafond de minimum 1,50m, installée sous la toiture à deux pans ;

Considérant que cet espace ouvert est éclairé par trois fenêtres de toit ; que sa superficie nette éclairante est largement suffisante ;

Considérant que sa hauteur sous-plafond, limitée à 2,10 m, est inférieure à la norme de 2,30 m sur au moins la moitié de la superficie de plancher prescrite pour les locaux habitables sous combles par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant néanmoins, que l'utilisation de cet espace comme chambre à coucher permet une hauteur sous plafond réduite ; que la plus grande hauteur de 2,10m, acceptable pour des dégagements ou locaux de service, se développe dans la longueur de l'espace ;

Considérant que l'utilisation de ce grenier en chambre à coucher permet de libérer le niveau inférieur pour des espaces de vie principale de qualité ;

Considérant, en outre, que l'existence de 3 fenêtres de toiture permet un apport lumineux participant à un sentiment d'espace ;

Considérant également que la pente de toiture permet une utilisation confortable de cette pièce de nuit ;

Considérant de ce fait que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que le hall d'entrée de l'appartement donne accès à une salle de bain avec toilette ;

Considérant que ce hall n'est pas fermé et donne un accès direct au séjour et à la cuisine/ salle à manger ;

Considérant que le RRU stipule dans l'article 8 (wc) du titre II que la pièce où se situe le wc ne peut donner directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ;

Considérant néanmoins que l'existence du hall ouvert participe au sentiment d'espace pour le niveau de vie principale ;

Considérant de plus qu'une séparation des espaces de vie limiterait le confort général de l'appartement (éclairage et espace) ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le séjour côté rue est éclairé par deux fenêtres de 1,25 m de haut par 1,55 m de large dans le versant mansardé de la toiture ;

Considérant que ce séjour de 22,50 m² nécessiterait un apport de lumière de 4,50 m² ; que la superficie nette éclairante de ces fenêtres est de 2,80 m² ;

Considérant que cet apport est insuffisant selon l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU puisqu'inférieur au 1/5^{ème} de la superficie du séjour ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que ces deux fenêtres éclairaient chacune une mansarde dans la situation de droit ;

Considérant en outre le caractère traversant Est-Ouest des espaces de vie séjour – cuisine / salle à manger ;

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

Considérant qu'une lucarne avec balcon a été construite dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette construction n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique mais apparaît sur les plans du permis PU25.814 délivré le 05/03/2002 ne concernant que des travaux en sous-sol et rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que le balcon existant dépasse en hauteur le profil de la construction voisine ;

Considérant que ce dépassement d'1,10 m de haut au maximum est minime ;

Considérant que ce balcon se situe à 2,40 m des deux axes mitoyens ;

Considérant qu'il offre un espace extérieur d'1,60 m² au logement et participe ainsi au confort de l'appartement ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 (toiture- hauteur) du titre I du RRU est acceptable ;

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

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 l'avis SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2001.1903/2 du 04/05/2024 ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2001.1903/2 ;**

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 au titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement du balcon situé dans le versant arrière de la toiture du bien, article 6 (toiture – hauteur), les dérogations relatives au titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de la chambre installée sous combles, l'article 4 (hauteur sous plafond), la séparation par un sas du wc des autres espaces de vie du logement, l'article 8 (wc), la superficie nette éclairante du séjour en façade à rue l'article 10 (éclairage naturel), sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

4. Rue de l'Hospice Communal, 77

Objet de la demande :

rénover et transformer une maison unifamiliale, créer une lucarne en toiture, modifier des baies en façades avant et arrière, isoler les façades et la toiture de l'annexe

Motif de la CC :

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne, créer une lucarne en toiture, modifier des baies en façades avant et arrière, isoler la façade arrière et la toiture de l'annexe ;

Considérant que la demande concerne une habitation se composant :

- D'un sous-sol avec une cave et une chaufferie / buanderie ;
- D'un rez-de-chaussée avec un salon côté rue, une cuisine centrale et une salle à manger occupant l'annexe ;
- D'un étage avec une chambre, un bureau et une salle de bain ;
- De combles aménagés avec une chambre et une salle de douche ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Une restructuration intérieure ;
- Le placement de citernes d'eau de pluie au sous-sol ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture à deux pans ;
- L'isolation extérieure de la façade arrière ;
- La création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- L'isolation et la végétalisation de la toiture plate de l'annexe à l'arrière du bien ;
- La modification de la porte d'entrée en façade à rue ;
- La modification des porte et châssis de la façade arrière ;

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

- Art. 126§11 Dérogations à un PPAS ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que :

- L'isolation de la façade arrière induit un dépassement des profils mitoyens des deux constructions voisines ;
- L'isolation et la végétalisation de la toiture de l'annexe accentue le dépassement en hauteur par rapport aux constructions voisines ;

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 ;

Motivations :

La restructuration intérieure :

Considérant que la restructuration intérieure porte sur la modification de la circulation verticale centrale existante dans le but d'améliorer la distribution et les dimensions des différents espaces de l'habitation ;

Considérant que l'escalier est déplacé latéralement et que les espaces de vie du rez-de-chaussée sont décroisonnés pour un effet traversant entre le salon en façade à rue, la cuisine centrale et la salle à manger dans l'annexe arrière ;

Considérant que l'accès au jardin par le hall est condamné et accueille une toilette et un débarras ;

Considérant qu'à l'étage, le déplacement de l'escalier permet, tout en réduisant la surface de la chambre à 15,70 m², d'agrandir le bureau et de créer une salle de douche aux dimensions plus généreuses ;

Considérant que, pour la chambre située sous les combles, la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture permettant une vue directe vers l'extérieur et la création d'une salle de bain plus généreuse en améliorent le confort ;

Le placement de citernes d'eau de pluie au sous-sol :

Considérant que deux citernes d'eaux de pluie seront installées au sous-sol pour une capacité totale de 300 litres ;

Considérant que ces citernes récupéreront les eaux de pluie depuis la toiture du bien pour les utiliser dans le réseau sanitaire de l'habitation avant leur rejet à l'égout ;

Considérant que ce système de gestion des eaux de pluie est complété par la toiture végétalisée de l'annexe dont le surplus sera rejeté dans le jardin ;

L'isolation par l'extérieur de la toiture à deux pans :

Considérant que la toiture à deux pans du bien est isolée par l'extérieur ; que la rehausse occasionnée de 18 cm est minime et n'est pas contraire au Règlement Régional Urbanistique (RRU) ;

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

L'isolation extérieure de la façade arrière :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec un isolant de 18 cm d'épaisseur plus enduit ;

Considérant qu'à l'état existant les façades arrière des deux maisons voisines sont alignées sur la façade du bien ;

Considérant que cette isolation induit un dépassement de ces deux façades mitoyennes ; que ce dépassement constitue une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU ;

Considérant cependant que ce dépassement est minime ;

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

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est minime et acceptable ;

Considérant d'autre part que le matériau projeté pour l'habillage des façades de l'annexe arrière est un bardage en bois de ton naturel ;

Considérant que ce matériau déroge à l'article 2.1.4. « Aspects esthétiques des façades et matériaux » du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce que les matériaux prescrits sont la brique, la pierre et l'enduit ;

Considérant cependant que ce bardage bois est uniquement mis en œuvre sur les trois façades de l'annexe, sur un soubassement de pierre bleue ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un matériau correspondant aux critères de qualité environnementale mis en avant par la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que son utilisation permet de mettre en valeur le volume de l'annexe ; que ce matériau répond de manière harmonieuse à la toiture végétalisée projetée sur la toiture plate de cette annexe ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.1.4 du PPAS Zone 4 Souverain Ouest est minime et acceptable ;

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

Considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions du RRU en ce que sa largeur est inférieure aux deux tiers de la largeur de la façade et qu'elle dépasse de moins de 2 m le profil de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus spécifiquement d'une rehausse de façade puisqu'elle s'intègre dans le plan de la façade arrière du bien ;

Considérant cependant qu'elle déroge à l'article 2.1.4. « Aspects esthétiques des façades et matériaux » du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce que sa largeur de 2,40 m dépasse la limite de 1,60 m prescrite et qu'elle se situe à 0,41 m de l'axe mitoyen avec la construction voisine contrairement au minimum de 0,60 m demandés ;

Considérant que la position de la lucarne et ses dimensions sont dictées par l'aménagement intérieur dans le prolongement de la chambre ; qu'elle permet un apport d'éclairément naturel et une vue directe vers l'extérieur de l'habitation ;

Considérant que l'isolation de la lucarne crée une épaisseur totale des joues de 34 cm ; que de ce fait une lucarne de 1,60 m de large ne laisserait que 0,92 cm d'espace libre dans la chambre ;

Considérant de plus que la lucarne projetée s'aligne sur la baie de l'étage pour une composition de la façade arrière plus harmonieuse ;

Considérant de ce fait que la dérogation à l'article 2.1.4 du PPAS Zone 4 Souverain Ouest est minime et acceptable ;

L'isolation et la végétalisation de la toiture plate de l'annexe à l'arrière du bien :

Considérant que la toiture plate de l'annexe existante à l'arrière du bien est isolée et recouverte d'une toiture végétalisée ;

Considérant que cette nouvelle toiture augmente le dépassement existant, de plus de trois mètres par rapport au bien sis au n°75 et de 0,65 m par rapport à l'annexe du bien sis au n°79 de la rue de l'Hospice communal ;

Considérant que le projet déroge ainsi à l'article 6 du titre I du RRU (toiture-hauteur) ;

Considérant cependant que ce dépassement est existant et que son accentuation de 25 cm par le complexe d'isolation et de végétalisation est minime ;

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

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

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

La modification de la porte d'entrée en façade à rue :

Considérant que, dans le cadre de la restructuration intérieure, le sol du rez-de-chaussée, actuellement en pente, doit être remis à niveau avec une surélévation de 6 cm ;

Considérant que cette remise à niveau entraîne une rehausse du linteau de la porte d'entrée pour permettre une hauteur de passage réglementaire ;

Considérant que la porte projetée s'aligne en hauteur avec les deux baies adjacentes et en largeur avec la baie supérieure à l'étage ;

Considérant que le matériau projeté est le bois peint en vert ; que le dessin de la porte reprend les caractéristiques de l'existant avec une allège pleine et imposte vitrée ;

Considérant que la surface vitrée de la porte est supérieure au tiers de la surface totale autorisée par l'article 2.1.4. « Aspects esthétiques des façades et matériaux » du PPAS Zone 4 Souverain Ouest ;

Considérant cependant que ce vitrage permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le hall d'entrée de l'habitation ;

Considérant que son dessin reprend les proportions du châssis voisin ;

Considérant que l'ensemble de la façade conserve ainsi ses caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant de ce fait que la dérogation à l'article 2.1.4 du PPAS Zone 4 Souverain Ouest est minime et acceptable ;

La modification des porte et châssis de la façade arrière :

Considérant que les trois châssis de la façade arrière, les châssis et la porte d'accès au jardin de l'annexe sont remplacés ;

Considérant que le matériau utilisé sera le bois de ton vert ;

Considérant que les châssis existants sont de petite taille ; que les châssis et porte projetés sont de dimensions nettement supérieures et permettent ainsi un gain substantiel en apport d'éclairage naturel ;

Considérant que leur dessin déroge à l'article 2.1.4. « Aspects esthétiques des façades et matériaux » du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce que les châssis ne présentent pas des vantaux de même dimensions ;

Considérant cependant que l'alternance de vantaux de largeur différentes participe à la dynamique de la composition de la façade arrière du bien ;

Considérant de ce fait que la dérogation à l'article 2.1.4 du PPAS Zone 4 Souverain Ouest est minime et acceptable ;

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

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

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce qui concerne les dérogations à l'article 2.1.4. « Aspects esthétiques des façades et matériaux » sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

5. Rue Théophile Vander Elst, 62

Objet de la demande :

régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial de l'habitation en logement, modifier la répartition des locaux entre les 2 logements et aménager une terrasse au 2^{ème} étage

Motif de la CC :

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

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

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

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU daté du 11/04/2024 ;

Considérant que la demande concerne une ancienne maison d'habitation et de commerce construite entre 1900 et 1918, sur une parcelle d'angle se développant le long de la rue des Touristes

Considérant que cette parcelle est presque totalement bâtie à l'exception d'une petite cour de 11m²

Considérant en effet, qu'il s'agit d'une construction de R+1+Toiture à versants, faisant partie d'un front de bâtisse situé en recul de 3m. par rapport à l'alignement, présentant une annexe de 2 niveaux, occupant la moitié de la largeur de la façade arrière, et des annexes arrières d'un seul niveau s'étendant sur la totalité de la profondeur de la parcelle et comprenant notamment 2 box garages accessibles par la rue des Touristes ;

Considérant que la demande consiste, d'une part, à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, la modification de la répartition des locaux entre les 2 unités de logement existantes et la couverture partielle de la cour, et d'autre part, à aménager une terrasse au 2^{ème} étage, et à cloturer la zone de recul par une haie de 1m80 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les travaux suivants :

- Le percement et/ou élargissement de baies intérieures
- La couverture partielle de la cour pour agrandir la salle de douche et réaliser un passage couvert entre le garage et la cour,
- La réalisation d'un escalier entre le rez-de-chaussée et l'étage de l'annexe ;
- L'encloisonnement de la cage d'escalier commune jusqu'au 1^{er} étage afin de séparer les deux unités de logements ;
- Le percement d'une nouvelle fenêtre à l'étage de l'annexe ;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du 2^{ème} étage ;
- La rehausse du mitoyen de +/- 1m80 par placement d'un brise-vue vers le n°66 ;
- La réalisation d'une terrasse privative en zone de recul cloturée par une haie de 1m80 de haut ;
- Le remplacement des châssis en PVC existants par des châssis en bois peints en blanc ;

Vu le formulaire (annexe II) d'avertissement au propriétaire du bien contigu ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) des constructions en ce que la terrasse projetée au 2^{ème} niveau de l'annexe existante nécessite un brise-vue vers le n°66 qui dépasse de plus de trois mètres la profondeur de la construction de référence ;

Considérant que le projet de terrasse constitue des modifications des caractéristiques urbanistiques en ce qu'aucune maison de l'alignement ni de l'îlot ne dispose de terrasse sur les annexes arrières même au niveau du 1^{er} étage

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

- Art. 126§11: dérogation au RRU l'art.4 et 6 du titre I profondeur et hauteur ;
- Prescription 0.6. du PRAS :actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- Prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Considérant que ces réclamations portent sur l'aménagement de la toiture de l'annexe en terrasse occasionnant des vues intrusives sur l'intérieur de l'îlot, en particulier sur le jardin voisin, et sur la rehausse du mitoyen par un brise-vue qui réduirait l'arrivée de lumière sur la verrière de l'annexe voisine ;

Considérant que lors de l'acquisition du bien par l'actuel propriétaire en 2016 l'activité commerciale avait cessé depuis 6 ans et que les locaux avaient déjà été affectés au logement de sorte que les logements étaient répartis en 1 logement d'une chambre au rez-de-chaussée et 1 duplex de 3 chambres aux étages ;

Considérant que le demandeur a acquis le bien en tant que maison d'habitation avec dépendances (cf attestation de propriété du 23/06/2023, délivrée par le notaire Michaux) ;

Considérant que l'attribution de la chambre de l'étage de l'annexe au logement du rez-de-chaussée a équilibré le partage des superficies habitables entre les deux logements ;

Considérant qu'il en résulte deux logements de 2 chambres relativement spacieux (90m²), dont les locaux de séjours présentent une importante hauteur sous plafond et qui bénéficient chacun d'un garage et d'une cave ;

Considérant que la demande concerne une construction existante dont les pièces sont de grandes dimensions ;

Considérant que la demande veille à tendre au respect des normes d'habitabilité et de confort poursuivies par le règlement régional d'urbanisme, notamment en matière d'éclairage des locaux habitables de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que l'appartement du rez-de-chaussée est principalement éclairé par l'ancienne vitrine qui a été maintenue, et qui complète l'éclairage du living arrière dont l'éclairage naturel accuse un déficit en raison de son ouverture sur la petite cour arrière enclavée et orientée au Nord ;

Considérant qu'un éclairage naturel complémentaire est prévu pour la chambre aménagée à l'étage de l'annexe qui bénéficiera de la lumière du soir ;

Considérant que la clôture de la zone de recul par une haie de hauteur importante permet de garantir l'intimité du séjour tout en maintenant les passants à distance de la fenêtre ;

Considérant en effet que le niveau du rez-de-chaussée situé à niveau avec la rue et la situation de la maison sur le coin de la rue, rendent ces locaux particulièrement vulnérables à la vue et à la curiosité des passants ;

Considérant que la parcelle ne dispose pas de jardin et que les plantations délimitant la zone de recul constituent un élément végétal non négligeable dans l'environnement principalement minéral de la rue ;

Considérant toutefois que la hauteur des plantations risque de réduire l'éclairage naturel du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de maintenir celles-ci à une hauteur maximum d'1m50 et de se prémunir des regards intrusifs par un dispositif complémentaire intérieur (rideaux ou film translucide) ;

Considérant que la présence de palissades de 1m80 de haut doublant ces plantations à l'intérieur de la zone de recul constitue une dérogation à l'article 11 du titre I du RRU en matière d'aménagement des zones de recul ;

Considérant que cette dérogation n'est toutefois pas sollicitée en ce que l'intention du demandeur est de supprimer ces palissades ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^{ème} étage n'est pas directement accessible depuis un local habitable, qu'on y accède depuis le palier de l'entresol avec lequel il existe une différence de niveau de 40cm avec le niveau de la toiture qui est compensée par deux marches réduisant à 40cm la largeur de passage disponible sur le palier ;

Considérant que ces marches entravent la circulation dans la cage d'escalier qui est également le chemin d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que la terrasse projetée ne sera que rarement ensoleillée (le matin en été) en ce qu'elle sera située dans l'ombre portée des façades arrières des habitations et de son propre bise-vue ;

Considérant que l'appartement dispose d'une porte-fenêtre donnant sur un balcon en façade avant exposé au Sud ;

Considérant que la hauteur de l'ensemble du mur mitoyen rehaussé par la palissade bise-vue atteindra environ 3m par rapport au niveau de toiture du n°66 sur une profondeur de 4m50 ;

Considérant que ces dimensions excessives impacteront négativement le bien voisin ;

Considérant que l'îlot est particulièrement étroit et que l'occupation de terrasses aménagées en hauteur est préjudiciable à la quiétude du voisinage ainsi qu'à la préservation de l'intimité de tout un chacun ;

Considérant que du fait de son étroitesse, l'intérieur de l'îlot ne présente pas de végétaux de grande taille permettant d'amortir les résonnances et de se prémunir des vues intrusives ;

Considérant que le projet de terrasse constitue un précédent préjudiciable à la qualité résidentielle de l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que cette terrasse sera visible par tous depuis l'espace public et que les occupants seront tentés de placer des dispositifs occultant à l'arrière des garde-corps ;

Considérant que ces dispositifs sont généralement particulièrement inesthétiques ;

Considérant que les toitures plates des annexes ont été utilisées comme terrasses d'agrément occasionnelles sans qu'un permis n'ait été délivré, qu'il conviendrait de rendre celles-ci inaccessibles par la mise en œuvre de revêtements végétalisés et de garde-corps interdisant leur accès ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation moyen ;

Considérant que les toitures végétalisées participent à l'amélioration de la qualité végétale et paysagère des intérieurs d'îlots et favorisent la biodiversité

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 de terrasse au 2^{ème} étage porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous RESERVES de :

- Supprimer la terrasse au 2^{ème} étage ainsi que son accès par un escalier escamotable ;
- Prévoir des revêtements végétalisés avec un substrat le plus épais possible sur toutes les toitures plates visibles non accessibles ;
- Limiter la hauteur des végétaux de la zone de recul à 1m50 et aménager la zone de recul en jardin planté en pleine terre ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 11/04/2024 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, mettre en œuvre les revêtements végétalisés de toiture endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

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

Les dérogations sollicitées relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage sont REFUSEES pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

6. Boulevard du Souverain, 86

Objet de la demande :

régulariser la construction d'un auvent et le remplacement d'une porte de garage

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du (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 porte sur une villa 4 façades d'inspiration néoclassique construite en 1932 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction d'un auvent et le remplacement d'une porte de garage ;

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

- Dérogation à l'article 1.2.2.1 du PPAS (aménagement de la zone de cours et jardins)
- Dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement de la zone de retrait latéral)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Concernant l'auvent

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aménagement de la zone de cours et jardins (article 1.2.2.1) en ce que l'auvent à régulariser se trouve partiellement en dehors de la zone constructible prévue par le PPAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction légère, accessoire à l'entrée latérale de la villa ;

Considérant que son dépassement dans la zone de cours et jardins définie par le PPAS est peu impactant (112 cm) et ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;

Considérant qu'il s'agit d'un ouvrage de bonne facture qui s'intègre discrètement et harmonieusement au bien ;

Considérant qu'il est situé à plus de 30 mètres de l'alignement ; qu'il est donc très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est situé à environ 1,80 m de la limite mitoyenne de gauche (n°84) ; que la parcelle voisine est, à sa hauteur, occupée par un chemin carrossable ; qu'il n'est donc pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol sont donc acceptables ;

Concernant le remplacement de la porte de garage

Considérant que la façade avant du bien est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la porte d'origine (porte en bois, à quatre vantaux partiellement vitrés et munis de ferronneries) a été remplacée par une porte basculante en aluminium laqué de ton noir, dépourvue d'ornements ;

Considérant que les menuiseries d'une façade participent à sa dynamique et à son esthétique au même titre que les autres éléments la composant ;

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

Considérant par ailleurs 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 et de réserver l'usage de l'aluminium à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction "de style contemporain" ;

Considérant de plus 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 la régularisation de la porte de garage existante n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de la remplacer par une porte en bois respectant les caractéristiques de la porte d'origine et de la façade ;

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 :

- Remplacer la porte de garage existante par une porte en bois respectant le style de la porte d'origine et de la façade ;
- Choisir de préférence 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 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 règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation de l'auvent sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

7. Avenue de Tercoigne, 15

Objet de la demande :

rénover et agrandir une maison unifamiliale 4 façades et construire une piscine

Motif de la CC :

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 zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte une maison 4 façades construite en intérieur d'îlot au début du 20ème siècle (date de construction : 1900-1918) ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et d'agrandir l'habitation, d'abattre un cerisier, et de construire une piscine ;

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

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

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Concernant les transformations et l'agrandissement de la maison

Considérant que la maison est actuellement vétuste et nécessite une rénovation profonde (toiture, équipements techniques, menuiseries extérieures, façades et parachevements à refaire dans leur totalité) ;

Considérant que le projet prévoit les transformations suivantes :

- Le remplacement de la couverture de toiture existante (ardoises artificielles) par une nouvelle couverture en chaume ;
- La modification de la toiture (prolongement des pans et agrandissement/création de lucarnes rampantes) afin de permettre l'aménagement de deux nouvelles salles de bains et d'une chambre supplémentaire sous-combles ;
- La création d'un volume d'entrée en façade avant ;
- L'isolation des façades par l'extérieur avec la pose d'un enduit de teinte beige/ blanc écru ;
- L'agrandissement de certaines baies ;
- Le remplacement de tous les châssis par des nouvelles menuiseries extérieures (en bois de teinte noir sur la bâtisse existante et en aluminium de teinte noir pour la nouvelle annexe) ;
- La démolition de l'extension existante et sa reconstruction / agrandissement (comprenant une cuisine, une salle à manger et un salon en contre-bas en lien avec le jardin) ;

Considérant que la maison est située en intérieur d'îlot et qu'elle est peu visible depuis la rue ;

Considérant que les travaux projetés s'inscrivent dans une rénovation lourde à travers laquelle les espaces et volumes sont repensés afin d'améliorer l'habitabilité de la maison en réponse aux normes d'habitabilité et besoins actuels ;

Considérant que les travaux amélioreront par ailleurs la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que les transformations extérieures proposées (toiture en chaume, lucarnes rampantes, enduit beige) offriront une nouvelle expression architecturale d'inspiration "cottage" à la partie rénovée du bien ;

Considérant que la toiture en chaume ne disposera pas de gouttière ; qu'il n'est donc pas envisageable de prévoir une récupération des eaux pluviales à ce niveau ;

Considérant que les interventions prévues sur la partie existante permettront d'une part d'améliorer substantiellement le confort et l'habitabilité du bien et, d'autre part, d'optimiser l'utilisation des surfaces intérieures disponibles ;

Considérant que la nouvelle extension offre une expression architecturale plus contemporaine qui créera un lien entre la maison existante et l'environnement naturel environnant ; que sa volumétrie permet de renforcer l'horizontalité du bien en suivant la déclivité naturelle du site ;

Considérant que la différence de niveau de 54 cm prévue entre le niveau 0 existant et le niveau du séjour menant aux espaces extérieurs permet une intégration harmonieuse de l'extension avec son environnement ainsi qu'une transition plus progressive avec l'extérieur ;

Considérant que le revêtement prévu au niveau de la toiture plate de la nouvelle extension n'est pas précisé sur 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 y a donc lieu de prévoir la pose d'un revêtement EPDM de teinte claire au niveau de la toiture plate ;

Considérant qu'il y a de plus lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant par ailleurs qu'une récupération des eaux pluviales permettra de réaliser des économies d'eau aux postes le permettant (arrosage du jardin, WC, piscine, ...) ;

Considérant que le demandeur a annoncé, en séance de commission de concertation, que le bien dispose d'une citerne de récupération des eaux pluviales ; qu'il convient de représenter celle-ci sur les plans de la demande, d'en préciser la capacité et d'éventuellement la remplacer / l'adapter pour atteindre une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de toiture plate ;

Considérant qu'il convient de privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne sur la parcelle ;

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

Concernant la construction de la piscine

Considérant que le projet prévoit la construction d'une piscine de 43 m² (12 m X 3.6 m) en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'elle sera implantée à plus de 3 m des limites mitoyennes ;

Considérant que l'emprise de la terrasse de la piscine est imitée à l'espace bénéficiant d'un ensoleillement optimal (nord-est de la piscine) ; que le reste de la piscine sera uniquement bordé de margelles de 40 cm de largeur ;

Considérant que la note explicative de la demande précise que le système de filtration de la piscine sera non-chloré ;

Considérant que les installations techniques de la piscine (système de filtration et pompe à chaleur) ne sont pas représentées sur les plans de la demande ;

Considérant qu'il convient de préciser leur emplacement et de s'assurer qu'elles ne causeront pas de nuisances sonores susceptibles de porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant que la parcelle est située en zone à valeur biologique importante (cf. carte d'évaluation écologique de Bruxelles) ; que les cartes révèlent la présence de moineaux sur le site.

Considérant que les halos lumineux, combiné au morcellement du réseau écologique et à la diminution de la qualité des milieux, représente une source de mortalité pour bon nombre d'espèces animales ;

Considérant que les sources de lumière à l'extérieur doivent être positionnées le plus bas possible pour en limiter la zone de visibilité ; que l'éclairage par le bas (dalle dans le sol) est proscrit et que la situation idéale reste l'absence complète d'éclairage lorsque cela est possible ;

Concernant l'abattage d'un cerisier

Considérant que le cerisier à abattre est situé dans l'emprise de la piscine projetée ;

Considérant que la demande comprend un plan d'aménagement paysager prévoyant la plantation de trois nouveaux arbres en zone de recul et en zone de cours et jardins (1 *Quercus robur*, 1 *Ginkgo biloba*, 1 *Gleditsia triacanthos* "Sunburst") ;

Considérant que la zone de cours et jardins est et restera généreusement plantée ;

Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

Considérant qu'il conviendra d'abattre le cerisier en dehors de la période de nidification (mars à août) ;

Considérant qu'il conviendra également de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les arbres à maintenir (racines, troncs, couronnes) durant le chantier ;

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 :

Concernant les transformations de la maison

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir un revêtement EPDM de teinte claire au niveau de la toiture plate de l'extension projetée ;
- Représenter la citerne de récupération des eaux pluviales sur les plans de la demande ; en préciser la capacité et éventuellement la remplacer / l'adapter pour atteindre une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de toiture plate (consulter la brochure « *Citerne d'eau de pluie – Système et utilisation* » de Homegrade pour estimer le dimensionnement optimal) ;
- Privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne sur la parcelle en fonction de la capacité d'infiltration du sol ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, mettre en fonctionnement la citerne dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

Concernant la construction de la piscine

- Limiter autant que possible la pollution lumineuse extérieur en prévoyant de préférence des lampes de couleur ambre à rouge (< 2200K ou 2000K), des lampes du type LED sans émission dans le spectre UV, des projections orientées vers le bas et avec armature basse ;
- Préciser l'emplacement des installations techniques de la piscine en les éloignant autant que possible des habitations voisines et des limites mitoyennes de sorte qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage ;
- Prévoir, le cas échéant, un dispositif anti-bruit autour de celles-ci ;

Concernant l'abattage du cerisier et le mise en œuvre du permis

- Lever les discordances sur les documents graphiques entre le plan d'aménagement du jardin et le plan d'implantation ;
- Abattre le cerisier en dehors de la période de nidification (mars à août) ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les arbres à maintenir (racines, troncs, couronnes) durant le chantier ;
- Réaliser les mesures de replantation des 3 arbres, dans l'année suivant l'abattage ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

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

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

8. Place A. Payfa-Fosséprez, 2

Objet de la demande :

rehausser la toiture, modifier les volumes en façade arrière et démolir des annexes arrières

Motif de la CC :

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

Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone de protection de la *Maison communale de Watermael-Boitsfort* (monument classé par arrêté du 22/09/1994) ;

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

Considérant que la présente demande porte sur un petit immeuble mitoyen mixte (restaurant au rez-de-chaussée et un logement aux étages) construit en 1897 ;

Considérant que la présente demande fait suite à une précédente demande (PU/31796-23) qui visait notamment à rehausser le bien d'un étage ; que cette précédente demande a été refusée par le Collège en date du 11/12/2023 suite à un avis défavorable de la CRMS émis en date du 29/11/2023 (référence WMB20310_717_PU) et à un avis unanimement défavorable de la Commission de concertation émis en date du 05/12/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir, à rénover et à réaménager le bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'annexes située en zone de cours et jardins
- La transformation des annexes en façade arrière
- La rehausse de la toiture
- La rénovation et la transformation de la façade avant
- Le réaménagement des espaces intérieurs

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

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

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

Vu que 1 lettre de réaction, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Vu que ces réactions portent principalement sur le manque de précisions concernant l'aménagement prévu en zone de cours et jardins, suite à la démolition des annexes existantes ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 207, §3 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'art. 237 du COBAT : bien situé dans la zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis consultatif de la CRMS, que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

Concernant la démolition d'annexes situées en zone de cours et jardins

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie ; que des extensions non-habitable ont été construites en intérieur d'îlot et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces annexes ne présentent aucun intérêt architectural et/ou patrimonial ;

Considérant que le projet prévoit de démolir ces annexes infractionnelles et de végétaliser la surface libérée ; que le projet participe ainsi à l'amélioration des qualités esthétiques et environnementales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les demandeurs ne sont pas tenus de fournir un plan détaillé de l'aménagement du jardin (plantations, matériaux, ...) pour peu que celui-ci respecte la réglementation urbanistique applicable (articles 12 et 13 du RRU) ; que la commission encourage toutefois les demandeurs à maximiser la surface perméable et l'infiltration des eaux pluviales, et à privilégier la plantation d'essences locales et non-invasives ;

Concernant la transformation des annexes en façade arrière

Considérant que le projet prévoit une série de transformations en façade arrière afin d'agrandir la surface habitable du logement et d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement et du restaurant ;

Considérant que ces transformations consistent principalement à rehausser la façade arrière et l'extension, et à retravailler les ouvertures afin d'améliorer l'éclairage naturel des espaces intérieurs ;

Considérant que la rehausse projetée au niveau de façade arrière principale déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du bien voisin le plus haut (n°26) de 85 cm ;

Considérant que cette rehausse permet d'aménager un nouvel escalier, d'améliorer la circulation intérieure et d'offrir un accès à la toiture-terrasse nouvellement créée ;

Considérant que le dépassement en dérogation présente un retrait de 1,65 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°22) ; que la rehausse de mur mitoyen lié à cette dérogation porte donc uniquement sur le mur mitoyen de gauche (n°26) ; que cette rehausse n'impacte pas significativement l'habitabilité (luminosité, enclavement, ...) des biens voisins ;

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

Considérant que le châssis double hauteur prévu au rez-de-chaussée et au premier étage permet d'améliorer l'éclairage des arrière-salles du restaurant (cuisine et salle n°4) ;

Considérant que la construction d'une toiture terrasse au deuxième étage permet d'offrir un espace extérieur destiné au logement ;

Considérant que cette terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vue ;

Considérant que la lucarne prévue au niveau du versant arrière permet d'augmenter la superficie nette de la chambre sous comble et de lui offrir une vue droite vers l'extérieur ; qu'elle respecte les dispositions du RRU ;

Considérant que ces transformations non visibles depuis l'espace public permettent donc d'améliorer considérablement le confort et l'habitabilité du logement et du restaurant ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;

Concernant la rehausse de toiture

Considérant que le niveau du faîte est remonté de 1,10m, dans le prolongement du versant de toiture avant ;

Considérant que la hauteur du nouveau faîte restera inférieure à celle du faîte de l'immeuble mitoyen (n°26) ;

Considérant que le niveau de la corniche, les lucarnes, et le brisis sont entièrement maintenus et restaurés ; que les caractéristiques architecturales représentatives de l'époque de la construction sont ainsi intégralement conservées ;

Considérant que la rehausse du faîte, bien en retrait du plan de la façade est peu impactante ;

Considérant que la rehausse proposée permet ainsi de répondre à l'objectif d'améliorations de l'habitabilité et de confort de l'appartement, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bien ;

Concernant la rénovation et la transformation de la façade avant

Restauration / rénovation

Considérant que les interventions de rénovation projetées en façade avant (rénovation de l'enduit existant, nouvelle mise en peinture, restauration de toutes les boiseries existantes (lucarne, châssis, corniche, devanture au rez-de-chaussée), mise à nu des éléments existant en pierre bleue (trumeau et soubassement)) respectent la typologie du bien inscrit à l'inventaire et situé dans la zone de protection de la Maison communale de Watermael-Boitsfort ; et contribuent à sa mise en valeur ;

Agrandissement des baies

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des baies du premier étage afin d'améliorer l'éclairage naturel des chambres s'y trouvant ;

Considérant que les baies conserveront leur alignement par rapport aux lucarnes existantes ; que seul leur linteau sera rehaussé, tout en préservant un cintrage ;

Considérant que les baies ainsi transformées s'accordent aux caractéristiques urbanistiques du bien comme le démontrent les façades de style et d'époque similaires présentes sur la place Léopold Wiener (n°4 à n°15) située en vis-à-vis ;

Considérant que cette transformation permet donc d'améliorer la conformité du projet aux normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme sans compromettre le maintien des caractéristiques architecturales du bien ;

Pose de garde-corps

Considérant que les baies agrandies seront munies de garde-corps afin de minimiser le risque de chute vu le niveau d'allège actuellement trop bas, et ne garantissant pas une hauteur de sécurité conforme à la NBN B 03-004 ;

Considérant que les garde-corps proposés sont sobres (deux fines barres (feronnerie) horizontales noires de section ronde) et discrètement intégrés dans l'épaisseur des baies ;

Considérant pour conclure que le nouveau projet proposé intègre judicieusement les remarques émises vis-à-vis du précédent projet de rehausse (PU/31796-23) ; que les transformations projetées permettent d'améliorer substantiellement l'habitabilité et le confort du bien tout en respectant sa valeur patrimoniale ; 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 CONDITION DE :

- **Réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;**

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

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