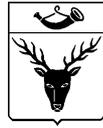


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:**

25/06/2024

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

BUP : Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie : Gerben KUMPS (point 1 -2) –
Oussama AIAD (point 2-7)
BUP : DPC. - DCE. : Anna NOEL

1. Place des Arcades,

Objet de la demande :

Implanter une station-relais de télécommunication mobile multiple operateurs et abattre un arbre (essence Erable sycomore) à haute tige.

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)

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:**

CONTEXTE :

Vu la situation de la demande en zone de chemin de fer et réseau viaire 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 d'implanter une station-relais de télécommunication mobile multiple operateurs et abattre un arbre (essence Erable sycomore) à haute tige ;

Considérant que le projet se trouve à côté d'une continuité verte et dans la zone prioritaire de reconnexion des cours d'eau selon la carte 3 du P.R.D.D. (Maillages vert et bleu) ;

Considérant que, sur les cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve dans une zone de faible inondation ;

Considérant le PAD « Delta-Hermann-Debroux » au nord du site ;

INSTRUCTION :

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

- Application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) ;

Considérant que 66 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 20/05/2024 au 03/06/2024, s'opposant au projet pour les motifs principaux suivants :

- Soucis concernant l'abattage de l'érable sycomore, le seul arbre qui est maintenu après les travaux récents sur la berme d'Infrabel ;
- Soucis concernant l'impact visuel négatif sur le paysage urbain de la place des Arcades ;
- Déception concernant l'incongruence avec les esthétiques de la gare de Watermael et l'impact négatif sur celle-ci ;
- Soucis concernant l'impact de l'antenne sur la santé des riverains ;

- Déception concernant le manque de concertation avec les riverains ;
- Déception concernant le manque d'informations sur les possibles implantations alternatives ;
- Contentement d'avoir un meilleur réseau pour le quartier dans le futur proche ;
- Demande de trouver un autre endroit dans le quartier qui a moins d'impact visuel tout en améliorant le réseau ;
- Soucis concernant la fondation nécessaire pour l'installation de l'antenne et l'imperméabilisation conséquente ;
- Crainte concernant la perte de valeur immobilier pour les riverains ;
- Question sur la représentation réelle de l'impact visuel de l'antenne comme suggéré dans les photomontages du dossier ;
- Remarque concernant son implantation, étant contraire aux prescriptions du PRAS pour les zones de chemin de fer ;
- Mention d'une future fusion des installations de Proximus et Orange qui rendrait cette demande de permis inutile ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

- La place des Arcades est bordée par deux ponts qui sont sur l'inventaire Irismonument ;
- L'érable sycomore qui mesure environ 10 m de hauteur est le dernier arbre maintenu de ce côté de la berme suite aux travaux des escaliers d'Infrabel ;
- Cette berme contient aussi la gare de Watermael classée comme monument (A.E. 02/07/1992) ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abattage d'un arbre existant sur le talus du chemin de fer, le long de la place des Arcades ;
- La réalisation d'une dalle en béton de 5 m de côté et de 1,2 m d'épaisseur pour accueillir les 3 armoires techniques de la « station outdoor » ainsi que d'une dalle en béton entre l'escalier Infrabel existant et l'entrée de la station ;
- La pose d'un pylône tubulaire d'une hauteur de 21 m et d'un diamètre de 60 cm à surmonter d'antennes GSM d'une hauteur de 4 m, portant la hauteur totale de l'installation projetée sur le talus à 25 m par rapport au niveau du talus ;
- Le placement des armoires techniques et du coffret électrique avec prise de secours dans un enclos fermé au pied du pylône accessible depuis la place des Arcades ;
- La mise en place d'une clôture autour de la dalle, d'une hauteur de 2,50 – 2,60 m, elle-même entourée d'une haie arbustive visant à limiter l'impact visuel de la station projetée ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à implanter une station-relais de télécommunication mobile multiple opérateurs et abattre un arbre (essence Erable sycomore) à haute tige ;

MOTIVATION :

Considérant que le projet vise à optimiser la qualité du réseau mobile sur le quartier de la place Keym ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme est particulièrement lacunaire ; qu'il ne contient aucun élément permettant de justifier de l'impossibilité d'implanter la station-relais en un endroit moins impactant visuellement et permettant d'éviter tout abattage d'arbre ;

Considérant que la note explicative précise qu'il n'y a pas de structures existantes pouvant accueillir la station projetée dans la zone de recherche, mais qu'il n'y a pas de documents prévus qui clarifient le périmètre de la zone de recherche, ni une étude d'implantations alternatives pour la nouvelle structure ;

Considérant les ambitions d'une future fusion des installations de Proximus et Orange ;

Considérant la zone triangulaire au nord du site, entre les rails de train, qui est peu bâtie et où une possible implantation permettrait d'éloigner la station-relais des zones d'habitation, réduisant ainsi fortement l'impact visuel tant sur que depuis l'espace public ;

Considérant que la station-relais est prévue à proximité immédiate de la rampe d'accès au couloir sous-voies reliant le quartier des Arcades à la place Keym ;

Considérant que la rampe d'accès permet le passage des personnes à mobilité réduite et des vélos par ledit couloir ;

Considérant que la fondation nécessaire pour ce pylône, l'enclos et la voie d'accès imperméabilisent encore plus la berme ;

Considérant dès lors que ce projet imperméabilise davantage un espace perméable planté déjà fortement bétonné suite au projet de la mise à 4 voies de la ligne 161 ;

Considérant que le projet se trouve à côté d'une continuité verte selon la carte 3 du P.R.D.D. (Maillages vert et bleu) ;

Considérant que le caractère écologique des bermes des chemins de fer est à protéger et à renforcer ;

Considérant que l'érable sycomore que le projet vise à abattre est le dernier arbre maintenu de l'ancienne plantation de la berme ;

Considérant que comme arbre solitaire à côté du pont, il marque la berme ;

Considérant que la demande ne prévoit pas d'étude phytosanitaire de l'arbre ;

Considérant que les poteaux d'éclairage présentent une hauteur de 14 m ; que le projet surplombe dès lors ces poteaux de minimum 11 m ;

Considérant que le pylône surmonté de ses antennes présente une hauteur équivalant environ au double de celle de l'arbre à abattre ;

Considérant de surcroît que ce pylône est prévu en crête de talus, augmentant d'autant son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la station-relais est implantée entre les deux arcades ;

Considérant que le projet est situé à proximité immédiate de deux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant de plus que l'impact visuel de ce pylône est de nature à détériorer l'esthétique générale des arcades ;

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

Considérant de plus que les arcades sont reprises au projet d'inventaire Irismonument ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver l'esthétique générale des perspectives des deux arcades ainsi que des perspectives depuis le monument classé (gare de Watermael) ;

Considérant que le choix d'implantation provoque un impact notable sur la place des Arcades et les maisons avoisinantes, ceci encore augmenté au vu de son hauteur et son implantation au sommet de la berme ;

Considérant qu'il entre également en conflit esthétique avec le monument de la gare de Watermael ; que ce conflit est plus prononcé depuis l'absence de plantations entre les deux biens suite aux travaux d'Infrabel ;

Considérant que ces travaux d'Infrabel ont détruit les plantations de la berme, qui séparaient les voies de trains des maisons de la place des Arcades et créaient une berme de valeur écologique ;

Vu l'avis défavorable de Bruxelles Environnement émis en date du 9 avril 2024 ;

Considérant en outre que des solutions alternatives sont possibles ;

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

AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE.

2. Boulevard du Souverain, 100

Objet de la demande :

Rénover un bâtiment de bureaux avec création des pavillons en toiture – Réaménagement des abords et l'abattage de 11 arbres

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)

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

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

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:

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (Boulevard du Souverain) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 18/03/1993 ;

Attendu l'intérêt esthétique, paysager et technique, le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- L'avis favorable sous condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 07/05/2024 (réf. 2024040093) ;
- Étant donné que la superficie respective des étages -1, 0 et +1 est supérieure à 2500m², la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans les niveaux -1, 0 et +1 ;
- L'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/06/2024 (réf. CP.1980.3373/31) ;
- L'avis de Bruxelles Environnement du 22/05/2024 ;
- L'avis AccessAndGo du 24/06/2024 estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ;
- La toilette n'est pas conforme au RRU. Au moins une toilette visiteur PMR doit être présente dans l'immeuble pour permettre l'accueil des visiteurs PMR. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- La porte :
 1. Déverrouillable depuis l'extérieur ;
 2. La poignée située face externe est à une hauteur comprise entre 80cm et 85cm ;
 3. La lisse située face interne de la porte est à une hauteur comprise entre 80cm et 85cm ;
 - La cuvette est de type suspendu et au bord supérieur de la planche à 50cm du sol ;
 - Les barres d'appui sont :
 4. Rabattables indépendamment l'une de l'autre. Du côté du mur, elle peut être fixe ;
 5. Situées à 35 cm de l'axe de la cuvette ;
 6. Longueur de minimum 80cm AccessAndGo-ABP asbl – conformité RRU - 7/7 ;
 7. Placées à 80cm du sol ;
 - Le lavabo :
 1. Bord supérieur à 80cm du sol ;
 2. Dégagé par en dessous sur une profondeur de 60cm ;
 3. Robinet à levier ou à manette ;
 - Le miroir :
 1. Partie inférieure à 90cm du sol ;
 2. Hauteur de 90cm minimum ;

Procédure :

Vu le rapport d'incidences établi par le bureau d'études « AGORA S.A. », en février 2023 ;

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) .
- 0.9. : clause de sauvegarde (<20%) ;
- Application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) .
- Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B.
- 26. garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salle d'expositions, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application des articles 126§11 et 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
- Dérogation au Plan Particulier d'affectation du Sol (PPAS) ;
- Application de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Actes et travaux dans un bien inscrit à l'inventaire (1939 - 1999) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2024 au 10/06/2024, qui n'a suscité aucune réclamation ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le projet est appelé à se développer dans la parcelle 290E3 d'une superficie de 17.493m² entourée par des habitations individuelles du côté Nord et au Sud et longeant le Boulevard du Souverain à l'Est et Avenue du Geai à l'Ouest ;

Considérant que la parcelle est située dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommée « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST » publiée par Arrêté du Gouvernement du 18/03/1993 ;

Considérant que le site est situé à proximité d'un emplacement Natura 2000 (« la forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants ») dont il est séparé par le Boulevard du Souverain ;

Considérant que le projet consiste en la rénovation du bâtiment existant en apportant des interventions à l'immeuble avec le maintien de l'affectation « bureau » par :

- Le réaménagement des abords autour du bâtiment avec la diminution des surfaces imperméables du site et l'amélioration des espaces verts ;
- La modification du nombre d'emplacements de parking situé au niveau du sous-sol en réduisant les places de parking passant de 246 emplacements dont 225 couverts et 21 à ciel ouvert à 140 dont 124 couverts et 16 non couverts ;
- Procéder à des travaux d'excavation en zone de jardin afin de convertir le niveau -2 en un nouveau local vélos de 92 emplacements et le rajout d'un abri vélo côté avenue du Geai de 12 emplacements dont 4 à côté de l'entrée principale du bâtiment ;
- L'activation des toitures plates en les verdurant d'une part et les rendre partiellement accessibles d'autre part ;
- La création de pavillons aux niveaux des étages +2, +3 et +6 sur les toitures plates existantes ;

- La révision des flux de mobilité (piétons, cycliste, etc.) ;
- Le réaménagement et la mise à niveau des installations techniques ;
- L'abattage de 9 arbres à haute tige ;

Considérant que le projet se compose en terme de superficie comme suite :

- Surfaces allouées aux bureaux (hors sol) : 12.858m² ;
- Parking voitures au niveau -1 : 3.583m² ;
- Un local vélos au niveau -2 : 199m² ;
- Salle de sport au niveau -2 : 254m² avec des fonctions annexes au bureau ;

Considérant que le contexte urbain dans lequel se trouve le bâtiment est caractérisé par un tissu plutôt résidentiel avec des habitations unifamiliales et multiples (immeubles à appartements) allant de R+1+T à R+2+T ;

Considérant que le projet se développe dans un terrain d'une superficie supérieure à 5.000m² ; que l'aménagement des abords et l'intérieur de l'îlot prévu en superficie verte est supérieure à 10% par rapport à la parcelle entière ; que cela permet d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères du site et y favorise le maintien et/ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant le projet maintient l'usage existant des lieux, à savoir en bureau ; que l'augmentation de cette affectation requiert l'application de la prescription 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment existant dépasse les seuils autorisés en zone d'habitat avec 12.858m² de bureaux ; que le projet prévoit d'augmenter de façon limitée les superficies de plancher avec 1.659m² ce qui n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante pour une période de 20 ans ;

Considérant que le parking existant de 254 emplacements (228 à l'intérieur et 26 extérieur) va être réduit à 140 places (124 à l'intérieur et 16 à l'extérieur); que cette diminution au niveau extérieur permet de retrouver davantage de surface perméable ;

Considérant que le projet prévoit également un total de 108 places de vélos dont 92 situés au niveau -2, quatre (4) places situées à l'entrée principale du bâtiment et 12 places situées dans l'abri vélo prévu à l'accès du site côté Avenue du Geai ;

Considérant la réduction du nombre de places de parking en sous-sol et que le niveau -2 dispose d'une hauteur libre d'environ 3m, celui-ci sera réaffecté comme ci-après :

- Un espace de fitness (pour les locataires des lieux) ;
- Un espace de bureaux ;
- Un parking pour les vélos ;

Considérant que pour permettre l'éclairage naturel aux nouveaux espaces créés, des travaux de déblais dans plusieurs zones seront opérés avec un volume de +/- 1.100m³ ;

Considérant que le projet comportera également des travaux de rénovation d'ordre intérieur portant sur les espaces bureaux, les zones communes, l'escalier d'évacuation, etc. ;

Expression architecturale/façades :

Considérant que le bien a été bâti dans les années septante (1970), et présente une architecture symbolique qui s'intègre dans le parc avoisinant ;

Considérant que l'architecture du bâtiment est caractérisée par la modularité des façades constituées d'éléments préfabriqués en béton avec une menuiserie en aluminium en simple vitrage ;

Considérant qu'afin d'activer les toits plats de l'immeuble, le projet prévoit la création de nouveaux pavillons à l'extérieur, connectés directement aux espace de bureaux avec la création de zones accessibles dans les nouvelles terrasses ; que ces pavillons seront positionnés sur le toit en recul de manière à les rendre peu visibles depuis l'espace public (à proximité du bâtiment) afin de ne pas affecter l'architecture du bâtiment ;

Considérant que les nouveaux pavillons seront conçus selon une trame avec un module 120cm, composés d'une structure de toit formant un espace extérieur couvert qui peut se développer en un espace fermé ;

Considérant que le bâtiment est relié au site par une série de murs de soutènement qui servent d'articulation entre le volume bâti et le paysage ; ceux-ci feront l'objet d'une rénovation par couverture des armatures métalliques à l'aide de panneaux métalliques de la même teinte et texture que celles des pavillons et seront divisés suivants la même trame de 120cm ;

Dérogation(s) au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :

Considérant que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne :

- Prescription 1.1.8 : Travaux de transformation ;

Considérant que selon le PPAS, les bâtiments existants si leur affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations prévues par le PPAS ou si leurs dimensions atteignent ou dépassent les limites des gabarits extrêmes autorisés, ils peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration ou de préservation mais sans augmentation de volume ;

Considérant que l'augmentation de volume est régulière et permet une nette amélioration de la fonctionnalité du bâtiment ; que les pavillons créés assurent une continuité entre les espaces intérieurs de bureaux et l'espace verdurisé extérieur ;

Considérant que les pavillons ajoutés ne dénaturent pas les qualités architecturales de l'ensemble et s'inscrivent harmonieusement dans le contexte verdurisé existant et projetée ;

Abords et paysages :

Considérant que le projet a pour ambition la conservation et la valorisation du patrimoine arboré dans lequel s'inscrit le projet ; que pour ce faire, le projet prévoit la plantation de nouveaux arbres et la mise en place d'une diversité de milieux (sous-étage arbustif, plantes grimpantes, prairies avec graminées et plantes vivaces ;

Considérant que ces aménagements participent au renforcement et au maintien du caractère végétalisé du site ;

Considérant qu'une note paysagère a été jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins, que le dossier ne démontre l'aspect paysager actuel du site ;

Considérant qu'un arbre très singulier repris à l'inventaire de la Région Bruxelles-Capitale est présent dans le périmètre du projet ; qu'il s'agit d'un Robinia pseudoacacia var. inermis ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 9 arbres ; qu'un rapport phytosanitaire a été établi concernant cet abattage ;

Considérant que le rapport en question se limite au projet d'abattage, et n'aborde pas le reste du patrimoine arboré du site ;

Considérant que les arbres faisant l'objet d'étude ne sont pas repris à l'inventaire des arbres uniques de la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'abattage des 4 arbres situés à l'extrémité Est du bâtiment est prévu pour la réalisation des puits de lumière destinés aux nouveaux locaux aménagés en sous-sol ;

Considérant que ces arbres sont identifiés dans le rapport phytosanitaire comme suit :

- Arbre 1, carpinus betulus à deux troncs de 226 cm et 130 cm de circonférences (circonférences mesurées à 150cm du collet), sujet âgé présentant une écorce abimée à sa base avec la recommandation : suivi sanitaire ou abattage à moyen terme ;
- Arbre 2, Castanea sativa relativement jeune avec un tronc de 114 cm de circonférence avec la recommandation : suivi et entretien conventionnel ;
- Arbre 3, Acer pseudoplatanus, de 129 cm de circonférence avec la recommandation : suivi sanitaire ;
- Arbre 4, Fraxinus excelsior, de 115 cm de circonférence avec la recommandation : suivi et entretien conventionnel ;

Considérant que l'arbre 1 est un charme d'une splendeur, que son existence est menacée ; qu'un charme de cette taille probablement centenaire, et existant vraisemblablement avant la construction du bâtiment ; qu'il convient de le préserver dans sa sénescence ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres à l'extrémité Sud du bâtiment au niveau du parking extérieur ;

Considérant que ces arbres sont identifiés dans le rapport phytosanitaire comme suit :

- Arbre 5, Castanea sativa, dont le houppier est dépérissant (branches mortes et absence de feuilles) de circonférence 117 cm : avec la recommandation : abattage court terme ;
- Arbre 6, Prunus avium chétif et dépérissant, de circonférences 83 avec la recommandation : abattage court terme ;
- Arbre 7, Castanea sativa de circonférence de 62cm qui nécessite d'être abattu au vu de son état sanitaire avec la recommandation: abattage ;
- Arbre 8, Castanea sativa de circonférence de 68cm qui nécessite également d'être abattu au vu de son état sanitaire avec la recommandation: abattage ;
- Arbre 9, arbre mort sur pied, Castanea sativa avec la recommandation : abattage ;

Considérant que de nombreux frênes sont atteints de chalarose ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales, à savoir, des toitures végétalisées, des bassins d'infiltration et des sous-fondations stockantes ;

Considérant que ces dispositifs auront un volume de rétention de 162m³, soit 20,3 l/m² de surfaces imperméables et une surface d'infiltration de 954 m², soit 12 % de la surface imperméable ;

Considérant que ces dispositifs permettent d'augmenter de manière considérable les surfaces d'infiltration et de réduire le débit de fuite maximale ;

Considérant que la situation existante est donc sensiblement améliorée en infiltrant une partie des eaux de pluie sur le site et en réduisant le débit de fuite ;

Considérant en outre, que trois citernes de récupération des eaux de pluie seront installées pour un volume total de 41 m³ ; que celles-ci permettront d'alimenter les WC et urinoirs du bâtiment ;

Considérant que le volume de récupération répond aux exigences du RRU qui impose un minimum de 24 m³ selon les surfaces de toitures ajoutées ;

Considérant que le permis d'urbanisme doit être mis à jour en fonction de la demande de permis d'environnement ;

Nature/Biodiversité/Espaces ouverts :

Considérant l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, comprenant des mesures atténuantes (EAI pp.74-81) ;

Considérant les listes BE de plantes qui se trouvent désormais en bas de la page web <https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/plantez-pour-les-animaux> ; ainsi que la nouvelle page web consacrée spécialement aux arbres : <https://renature.brussels/fr/actions/ville-foret/plantez-des-arbres-d-avenir> ;

Considérant la Note Paysage (p.16), que dans le cadre des travaux préparatoires et pour la bonne gestion du site, il est prévu de supprimer les espèces envahissantes comme le massif de cerisier du Japon au Sud de la parcelle, les cerisiers tardifs (*Prunus serotina*) disséminés sur l'ensemble de la parcelle et les espèces identifiées dans l'étude du Bureau Agora ;

Considérant que les cerisiers du Japon (*Prunus serrulata*) ne sont pas considérés comme invasifs (contrairement au laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) qui est repris dans l'annexe IV de l'ordonnance nature), les cerisiers du Japon pouvant même être intéressants (cf. lucane cerf-volant dans les souches d'anciens alignements bien exposés ailleurs à Watermael-Boitsfort) ;

Considérant qu'un plan localisant l'ensemble des IAS (Invasive Alien Species = espèces exotiques envahissantes = EEE) présentes sur le site serait utile (+ suivi périodique) ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact de l'éclairage intérieur du bâtiment sur l'extérieur, il est recommandé que les occupants aient recours à des stores et/ou tentures/rideaux ;

Mobilité :

Considérant que le site s'implante au niveau du Boulevard du Souverain dans une zone d'accessibilité B selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une bonne desserte par les transports en commun, et en zones B et C pour l'avenue du Geai, une zone qualifiée moyennement bonne en termes d'accessibilité en transports en commun ;

Considérant que le site est équipé à présent de deux parkings couverts avec des accès différents :

- Niveau -1 : contenant 184 emplacements ;
- Niveau -2 : contenant 41 emplacements ;

Considérant qu'il dispose aussi d'un parking à l'air libre de 21 places, soit un total de 246 emplacements ; que l'accès au parking (entrée et sortie) s'effectue depuis le boulevard du Souverain ;

Considérant que les emplacements de parking vont être réduits à 140 places (124 à l'intérieur et 16 à l'extérieur) ; que le projet prévoit également un total de 108 places de vélos dont 92 dont 84 vélos et 8 vélos cargo, situés au niveau -2, quatre (4) places situées à l'entrée principale du bâtiment et 12 places situées dans l'abri vélo prévu à l'accès du site côté Avenue du Geai ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le présent projet implique des charges d'urbanisme pour l'extension de la superficie de plancher du bâtiment existant ;

En conclusion :

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du Plan d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST » ;

Considérant que le projet est conforme aux données essentielles du Plan d'Affectation du Sol en termes d'implantation, des gabarits et d'affectations ;

Considérant que la demande est exemptée de l'avis préalable du BMA (Bouwmeester Architect) étant donné qu'il s'agit d'un projet de rénovation de bureau avec moins de 5.000m² ajoutés ;

Considérant l'impact réduit des transformations projetées sur le plan environnemental et de la sécurité du public, une modification du permis d'environnement initial a été procédée en vertu de l'article 7bis de l'OPE ;

Considérant que le projet respecte les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, par le respect de l'architecture existante du bâtiment et le réaménagement des abords et des toitures ;

Considérant qu'il convient de se conformer aux avis sollicités lors de l'instruction de la présente demande ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous, le projet répondra davantage au principe de bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE unanime, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué à condition de :

- **Par souci sanitaire, proposer des essences diversifiées pour les replantations (afin d'éviter la propagation des maladies) ;**
- **Étudier/proposer des scénarios qui évitent l'abattage des 4 arbres situés à l'extrémité Est du bâtiment ou qui démontent la non possibilité de le faire, en l'état du dossier, l'abattage des 4 arbres est écarté ;**
- **Fournir des nouveaux plans/documents notamment concernant la gestion des eaux pluviales afin d'être en adéquation avec le Permis d'Environnement ;**

- Apporter une note expliquant les mesures qui seront prises lors de la création du petit espace de détente et du chemin secondaire situé au coin Sud-Est, afin de ne pas mettre en péril le système racinaire des arbres qui sont autour (notamment le Charme situé à cet endroit) ;
- Étudier la possibilité de faire recours aux stores et/ou tentures/rideaux afin de limiter l'impact de l'éclairage intérieur du bâtiment sur l'extérieur ;
- Fournir la situation de droit/existante du bien (urbanistique et paysagère) ;
- Prévoir l'intégrité des mesures d'atténuation de l'EAI Natura 2000, y compris concernant l'organisation et la gestion du chantier (horaire, éclairage...) ;
- Organiser, préalablement au chantier, une prospection sur le terrain par un expert en biodiversité ou écologue afin de déterminer la présence éventuelle d'espèces protégées telles que des oiseaux cavernicoles, chauve-souris, écureuil ;
- Fournir un plan de gestion écologique de cette parcelle ;
- Fournir une proposition détaillée pour l'attribution des charges ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU du 02/06/24 ;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo du 24/06/24.

3. Heiligenborre, 16

Objet de la demande :

transformer un bâtiment et changer son affectation; anciennement " Eglise Notre-Dame Reine des Cieux" en un centre de jour pour 20 adultes porteurs d'un handicap mental

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol ZONE 2 COIN DU BALAI (AG 01/10/2015) en zone d'équipements, de cours et jardins, de recul, de verdure et de haute valeur biologique;

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

Vu la situation du bien dans le vallon du Zwaanewydebeek partiellement à ciel ouvert en lisière de forêt de Soignes ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation moyen et en catégorie 3 sur la carte de l'état du sol ;

Considérant que la demande concerne une église désacralisée représentative d'une architecture moderne des années 50' et novatrice par la prouesse d'ingénierie de l'époque ;

Considérant, notamment, que la structure principale est composée d'une série de 7 arcs en bois de forme parabolique préfabriqués en atelier selon la technique du bois lamellé-collé par la firme belge De Coene, pionnière de cette technique et que la façade principale se distingue par son immense structure vitrée décorée de verres colorés ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale et répertorié à l'inventaire du patrimoine contemporain ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation de cet équipement de culte en centre de jour pour 20 adultes porteurs d'un handicap mental (équipement social) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation du bâti (nettoyage, sablage, remplacement du complexe d'étanchéité sur la toiture plate par un complexe isolé) ;
- La réalisation d'une structure intérieure en ossature bois habillée de plaque de plâtre ou de multiplex sur deux niveaux accueillant :
 - Au rez-de-chaussée une salle polyvalente destinée aux activités des bénéficiaires du centre, un coin cuisine et une zone pour la rééducation;
 - À l'étage des fonctions administratives ou d'accompagnement (bureau, consultation psycho, rangements et salle de réunion);
- La réalisation de deux blocs sanitaires à l'arrière de la salle polyvalente isolés par l'extérieur et pourvus d'un lattage en bois vertical;
- L'aménagement de locaux de service ou techniques (infirmerie, sanitaire visiteurs, buanderie et local technique) de part et d'autre du sas d'entrée ;
- La réalisation d'une rampe intérieure PMR permettant d'accéder à la salle polyvalente surélevée, d'un escalier intérieur ouvert, d'une coursive et d'un ascenseur accessible aux PMR ;
- La création en façade arrière de larges baies vitrées munies de châssis en bois de ton gris anthracite et d'un œil de bœuf ;
- Le placement sur la toiture plate de panneaux photovoltaïques ;
- L'aménagement des abords dont l'aménagement de 2 emplacements de parking à proximité de l'entrée principale et le placement d'un abri vélos de 12 places situé à l'arrière du bâtiment ;

Vu l'avis du SIAMU du 30/05/2024 (réf. CP.2021.0575/2);

Vu l'avertissement au propriétaire (annexe II) ;

Considérant que la demande déroge au PPAS art. 2.2.3 en ce que le parking projeté déborde dans la zone verte et à l'art. 5.3.4 en ce que le nombre d'emplacements de parking est inférieur aux 15 emplacements imposés ;

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

- Application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone);
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS;
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/05/2024 au 10/06/2024 ;

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 ;

MOTIVATIONS

Considérant que la superficie de plancher projetée s'élève à 473 m²et dépasse le seuil prescrit par le PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que l'activité projetée est compatible avec l'habitation s'accorde au cadre urbain environnant en ce qu'elle constitue un atelier de jour inclusif et participatif dans le quartier;

Considérant que les nouvelles installations nécessaires au centre de jour limitent autant que possible les démontages ou destruction des ouvrages existants et préservent la perception spatiale d'ensemble de l'espace intérieur ;

Considérant que le concept de « boîte dans la boîte » permet de créer une enceinte isolée, chauffée et ventilée à l'intérieur de l'enveloppe ;

Considérant que ce volume sera suspendu et maintenu par 4 points d'ancrage dans la structure ;

Considérant que le projet conserve la perception d'ensemble des arcs et les principaux éléments typologiques du lieu ;

Considérant que le projet soumis est réversible et démontable ;

Considérant que la réalisation de larges baies et d'un œil de bœuf munis de châssis en bois permet un éclairage naturel des locaux ;

Considérant que les interventions en façade arrière sont sobres et épurées ;

Considérant que les parties fixes et/ou ouvrantes des châssis en façade arrière ne sont pas précisées sur les documents ;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les châssis de la large baie de fenêtre située au premier étage seront fixes ;

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

Considérant que l'enveloppe extérieure et l'auvent seront rénovés ;

Considérant que l'étanchéité sur la toiture plate sera remplacée par un complexe isolé ;

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

Considérant que des panneaux photovoltaïques seront placés sur la toiture plate ;

Considérant le projet soumis améliore les conditions de confort intérieurs et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Mobilité

Considérant que le projet déroge au PPAS art. 5.3.4 en ce le nombre d'emplacement de stationnement est inférieur aux 15 emplacements de parking ;

Considérant que les 2 emplacements projetés sont dédiés aux véhicules de service/PMR/fournisseur ; qu'ils seront revêtus de dalles gazon perméables ;

Vu la proximité de la ligne de bus et le développement des modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle ;

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

Considérant que la parcelle offre la possibilité de réaliser un abri facilement accessible pour le rangement des vélos et que l'aménagement d'un parking de 15 véhicules altérerait significativement le cadre environnant et la zone à haute valeur biologique ;

Considérant, cependant, que les emplacements de parking projetés débordent légèrement dans la zone de verdure au PPAS (art. 2.2.3); que cette zone est destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel et à l'amélioration de la qualité de vie ;

Considérant que les emplacements projetés sont privés et nécessaires à l'activité projetée ;

Considérant que cette implantation se justifie en ce que les emplacements dont celui destiné au PMR doivent se situer à proximité de l'entrée principale et permet de réduire l'impact visuel des deux emplacements en façade principale de l'immeuble ;

Considérant également, la présence d'une servitude de passage ; que celle-ci doit être maintenue ;

Considérant que les emplacements seront réalisés en dalles-gazon et donc en surface semi perméables ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la dérogation à l'art. 2.2.3 du PPAS est acceptable en ce qu'elle ne porte pas atteinte aux données essentielles de la zone contiguë ;

Considérant, cependant, qu'il y aurait lieu de prévoir des indications au sol ou autre afin de préciser l'usage privatif de ces emplacements ;

Considérant par ailleurs, que l'abri de vélos est situé à l'arrière du bâtiment ; qu'il y aurait lieu de le placer à proximité de l'entrée principale le long de la façade latérale tout en veillant à ne pas empiéter sur le réseau racinaire de l'arbre ;

Considérant, qu'il ressort de ce qui précède, que la dérogation à l'art. 5.3.4 du PPAS est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Gestion des eaux de pluies

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

Considérant que le projet prévoit l'installation de deux citernes d'eau de pluie enterrées d'une contenance de 15.000 litres dont les trop plein seront déversés dans le Zwaanewydebeek ;

Considérant que le projet tend à réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Zone à haute valeur biologique

Considérant que le vallon du Zwaanewydebeek constitue une des rares zones humides préservées en intérieur d'îlot à grande valeur biologique ;

Considérant que bien que ce milieu est précieux pour son aspect didactique ; il y a lieu, cependant, d'être vigilant à ne pas perturber les habitats par l'activité humaine;

Vu la situation de la demande à proximité de la zone Natura 2000 Station IA 1 (forêt de Soignes) ;

Considérant que le projet soumis n'aura pas d'impact significatif sur la zone Natura 2000 ;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu de :

- Éviter tout éclairage en façade et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés;
- Éviter la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation de haies et d'arbustes d'essences indigènes (voir liste annexée à l'Ordonnance nature) ;

- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;

CONCLUSION :

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises, que le projet soumis est compatible avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Préciser sur les documents graphiques les ouvertures et/ou parties fixes des baies projetées en façade arrière ;
- Prévoir sur le toit plat une finition de teinte claire ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Déplacer l'abri vélos à proximité de l'entrée principale le long de la façade latérale et en dehors du réseau racinaire de l'arbre ;
- Prévoir, sur les 2 emplacements projetés pour le parking véhicule, des indications au sol ou autres afin de garantir l'usage privatifs de ces emplacements ;
- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 30/05/2024 (CP.2021.0575/2) ;
- Veiller à limiter l'activité humaine en zone à haute valeur biologiques afin de ne pas perturber les habitats ;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;
- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS art. 2.2.3 en ce qui concerne l'implantation des emplacements de parking et art. 5.3.4 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

4. Avenue des Tritons, 34

Objet de la demande :

transformer une habitation 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 :

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et 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) L.23-328/FL/25 délivré le 27/11/1967 et modifié le 09/09/2008 ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale construite en 1988, de gabarit rez-de-chaussée + rez-de-jardin + étage + combles sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation comporte :

- Au rez-de-chaussée : un garage pour deux véhicules, un hall d'entrée avec la circulation verticale du bien, deux caves, une chaufferie/buanderie et un escalier donnant accès au jardin ;
- Au rez-de-jardin : une cuisine et une salle à manger en façade avant, une toilette sur le palier, une bibliothèque ouverte sur le living qui prend place en façade arrière du bien et s'ouvre sur une terrasse ;
- À l'étage : deux chambres et une salle de bain en façade avant, une toilette et un dressing sur le palier, une chambre et un bureau en façade arrière ;
- Des combles non aménagés ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. La régularisation de la construction d'un escalier d'accès au jardin ;
2. Un réaménagement intérieur ;
3. La pose de fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture ;
4. La création de deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture ;
5. Le remplacement de l'ensemble des châssis du bien ;
6. L'agrandissement de baies de la façade arrière en rez-de-jardin ;
7. L'abattage d'un arbre en zone de cours et jardins ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (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, et pour immeuble situé en zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

1. La régularisation de l'accès au jardin :

Considérant que la situation existante de fait du bien fait état de la réalisation d'un escalier permettant l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que cet aménagement n'était pas prévu dans la situation de droit établie par le permis d'urbanisme PU 23.119 délivré le 25 avril 1988 ;

Considérant la différence de niveau d'environ 2,50 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que cet escalier, créé le long du mur mitoyen avec le bien situé au n°36 de l'avenue des Tritons, est très discret et permet une liaison directe entre le jardin et le rez-de-chaussée de l'habitation ; qu'il n'a aucune incidence sur les biens voisins ;

Considérant dès lors que la régularisation de cet escalier est acceptable ;

2. Le réaménagement intérieur :

Considérant que le réaménagement intérieur de l'habitation consiste, au rez-de-jardin, à décroquer les espaces de vie et à redistribuer leurs fonctions ; que cette configuration spatiale permet de créer un bureau en façade avant et un espace traversant entre la façade à rue et la façade arrière pour la cuisine/salle à manger et le living ;

Considérant qu'à étage, une modification du cloisonnement permet de créer une suite composée d'une chambre avec dressing et salle de bain privative, deux chambres, une salle de jeux/chambre d'ami et une salle de bain ;

Considérant que les combles sont aménagés pour accueillir deux chambres en façade à rue, un rangement dans le hall, une salle de détente et une salle de bain en façade arrière ;

Considérant que ces différents aménagements permettent la création de deux chambres supplémentaires, pour un total de cinq chambres, d'une deuxième salle de bain, d'une salle de jeux/chambre d'ami, d'une salle de détente et d'un bureau/bibliothèque ;

Considérant que ce réaménagement améliore l'habitabilité et le confort du bien ;

3. La pose de fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture :

Considérant que les deux chambres créées dans les combles en façade à rue sont chacune dotées d'une fenêtre de toit permettant leur l'éclairage naturel et procurant une vue directe vers l'extérieur ;

Considérant que la superficie nette éclairante de ces espaces est conforme aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

4. La création de de deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture :

Considérant la création de deux lucarnes permettant d'éclairer la salle de détente créée dans les combles, à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que ces deux lucarnes sont conformes aux prescriptions de l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en ce qu'elles ne dépassent pas le profil de la toiture de plus de 2 m et que leur largeur totale n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elles respectent également les prescriptions urbanistiques du permis de lotir L.23-328/FL/25 en ce que leur hauteur est inférieure au maximum admis d'1.25 m au-dessus du plan de la toiture, que leur retrait par rapport au mur de façade est de 50 cm, que leur largeur est inférieure à la moitié de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que la lucarne de gauche se trouve à 0,80 m de l'axe mitoyen avec le bien sis au n°32 de l'avenue des Tritons ; que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir L.23-328/FL/25 spécifient que les lucarnes doivent se situer à au moins 1 m des mitoyens ;

Considérant d'autre part que la superficie nette éclairante obtenue par ces lucarnes est de 2,80 m² pour une superficie de plancher de 18 m² ; que pour être conforme aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, elle devrait être d'au moins 1/5^{ème} de la superficie de plancher, c'est-à-dire de 3,60 m² ;

Considérant qu'il est dès lors nécessaire de revoir la conception de ces lucarnes afin d'obtenir la superficie nette éclairante adéquate pour l'éclairage de cette salle de jeux et de prévoir leur positionnement à 1 m minimum des mitoyens ;

5. Le remplacement de l'ensemble des châssis du bien :

Considérant que l'ensemble des châssis au niveau du rez-de-jardin et de l'étage ont été changés sans autorisation ; qu'ils sont actuellement en bois de ton marron foncé ;

Considérant que la situation de droit du bien fait état, pour l'ensemble du bien, de châssis et de portes de garage en aluminium laqué blanc et d'une porte d'entrée en bois, également de ton blanc ;

Considérant que la situation de fait du bien fait apparaître des portes de garage identiques à la situation de droit ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle est en bois de ton blanc mais diffère de la situation de droit en ce qu'elle ne présente pas de relief ; que cette légère différence est acceptable ;

Considérant que le projet de la présente demande propose de remplacer l'ensemble de ces châssis en bois de ton marron foncé par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ; que ce remplacement respecte les divisions et le matériau d'origine des châssis ;

Considérant que respecter le matériau et les divisions des châssis d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque et du bien ;

Considérant cependant que les teintes sombres sont absentes, à une exception près, dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant de plus que les biens sis aux numéros 32, 34 et 36 de l'avenue des tritons forment un ensemble architectural homogène de par leurs matériaux et teintes - brique en terre cuite de ton rouge, pierre de ton blanc et menuiseries en aluminium de ton clair - ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, au minimum en façade à rue, de préférer une teinte claire pour les châssis du rez-de-jardin et de l'étage, pour les portes de garage et la porte d'entrée ;

6. L'agrandissement de baies de la façade arrière en rez-de-jardin :

Considérant que les deux baies et la porte-fenêtre existant en rez-de-jardin de la façade arrière sont remplacées par trois grands coulissants en aluminium de ton anthracite ;

Considérant qu'ils sont couverts par un claustra de même matériau et de même ton ;

Considérant que ces châssis permettent une large ouverture sur la terrasse et le jardin des espaces de vie de l'habitation et leur apporte un éclairage naturel abondant ;

Considérant qu'ils participent ainsi à l'amélioration du confort de l'habitation ;

7. L'abattage d'un arbre en zone de cours et jardins :

Considérant l'abattage prévu d'un épicéa situé à proximité immédiate d'un aulne, en fond de parcelle ;

Considérant que le sujet de la demande grandit en compétition directe avec son voisin ;

Considérant que le sujet de la demande dépasse partiellement sur les parcelles voisines ;

Considérant que le voisin du sujet semble très bien équilibré et en bonne santé ;

Considérant que les épicéas ne sont pas d'un grand intérêt écologique et nuisent au sol les entourant ;

Considérant que l'enlèvement du sujet permettrait de favoriser le développement de son voisin et de la petite végétation alentour.

Considérant qu'une replantation n'est pas nécessaire vu la taille réduite du jardin et de la présence de l'aulne ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la biodiversité locale et de laisser des sections de bois coupé sur la parcelle ;

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

Considérant que le projet soumis n'est pas de nature à modifier les perspectives sur le site classé ou à partir de celui-ci ;

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 la conception des deux lucarnes, dans le versant arrière de la toiture :**
 - **Pour une superficie nette éclairante répondant aux normes de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;**
 - **Et pour le respect d'une distance d'1 m minimum par rapport aux mitoyens, répondant aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir L.23-328/FL/25 ;**

- Préférer, au minimum en façade à rue, une teinte claire pour l'ensemble des châssis, portes de garage et porte d'entrée ;
- Ne pas abattre l'épicéa pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la salle de jeux située dans les combles n'est pas accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir L.23-328/FL/25 en ce qui concerne la position d'une lucarne à moins d'1 m du mitoyen n'est pas accordée 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.

5. Avenue de la Fauconnerie, 55

Objet de la demande :

étendre le rez-de-chaussée, créer une lucarne et isoler la façade arrière

Motif de la CC :

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

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:

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + deux niveaux de combles sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation comporte :

- Au sous-sol, des caves et locaux techniques ;
- Au rez-de-chaussée, un vestibule avec vestiaire et toilette, une salle de séjour en façade à rue, et, en façade arrière, une cuisine et une salle à manger donnant sur une terrasse en léger décaissé par rapport au jardin ;
- À l'étage, deux chambres, l'une sur la rue, l'autre sur le jardin, une salle de bain et un dressing/rangement ;
- Au premier niveau des combles, une chambre et une salle de bain côté rue et un grenier côté jardin ;
- Au deuxième niveau des combles, un grenier ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre l'habitation à l'arrière du bien, de créer une lucarne et isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- 1 la création d'une extension du rez-de-chaussée à l'arrière du bien,
- 2 la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- 3 l'isolation de la façade arrière ;

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

Vu que deux lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/05/2024 au 04/06/2024 :

- La première lettre de réclamation s'oppose à la création de l'extension à l'arrière du bien en constatant que la construction, en dépassant la surface de la terrasse existante qu'elle viendrait remplacer, créerait une surface imperméabilisée supplémentaire, ce qui va à l'encontre des objectifs de la Commune et de la Région visant à déminéraliser, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et promouvoir la biodiversité ; cette lettre mentionne également le fait que, si certaines des habitations voisines présentent des annexes, légales ou non, ceci ne doit pas justifier la construction de cette annexe, au risque de créer un précédent dans le voisinage ;
- La deuxième lettre de réclamation émane de la propriétaire du n°53A de l'avenue des Tritons, mitoyen du bien faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme, s'opposant fermement à la réalisation de ce projet qui, par la rehausse du mur mitoyen, engendrerait de l'ombre et une perte de luminosité sur son terrain, notamment dans les pièces à vivre situées à l'arrière de son habitation ;

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

- En matière de profondeur (titre I, art. 4), en ce que l'extension arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m, et en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde,
- En matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6), en ce que la lucarne projetée dans le versant arrière de la toiture dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture du bien ;

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

1. La création d'une extension du rez-de-chaussée à l'arrière du bien :

Considérant que l'extension arrière vient remplacer la terrasse existante, sur toute la largeur de la façade arrière du bien ;

Considérant qu'elle suit le développé de cette façade, avec ses deux profondeurs différentes, une partie en avant et l'autre en retrait ;

Considérant que sa profondeur maximale est de 4,30 m du côté du bien sis au n°53A ; que cette profondeur s'aligne sur la profondeur du mur mitoyen avec le n°57 ;

Considérant que sa profondeur est de 3,50 m en retrait d'1,80 m par rapport à ce même mur mitoyen ;

Considérant qu'elle dépasse de 4,30 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, et de 5,30 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ; que ces dépassements constituent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU ;

Considérant que sa construction engendre, du côté du bien sis au 53A, contre le mur mitoyen existant en béton, une rehausse du mur mitoyen de 80 cm et, du côté du bien sis au n°57, une rehausse de 50 cm ;

Vu l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur en date du 24/06/2024 ;

Considérant que cette étude démontre que la perte d'ensoleillement pour les biens voisins est peu significative ;

Considérant cependant, que la profondeur projetée côté gauche n°53A enclave fortement la propriété voisine, qu'il y aurait lieu de réduire celle-ci d'1m80 afin de s'aligner à la profondeur de l'annexe projetée côté droit ;

Considérant que la hauteur au faite de l'extension est de 3 m ; que cette hauteur correspond à la mise en œuvre d'un complexe de toiture végétalisée de 48 cm d'épaisseur, en observant une hauteur sous-plafond intérieure de 2,55 m ;

Considérant que cette hauteur sous-plafond respecte les normes dictées par l'article 4 du titre II du RRU qui prescrit une hauteur sous-plafond minimale de 2,50 m pour les espaces habitables ;

Considérant dès lors que ces deux rehausses des murs mitoyens sont nécessaires, mais pourraient être également réduites en observant une hauteur sous-plafond de 2,50 m ;

Considérant que l'annexe crée un espace à fort éclairage naturel et donne une vue directe sur le jardin du bien ; qu'elle augmente la superficie habitable du bien de 18 m² avec l'aménagement de deux espaces supplémentaires, un coin séjour et une salle à manger dans le prolongement de la cuisine existante ;

Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien en permettant de redistribuer ses espaces de vie en contact direct avec le jardin ;

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

Considérant que le projet soumis constitue une extension normale de l'habitation prédispose, pour ces habitations, à étendre leur bien pour améliorer leurs conditions d'habitabilité ;

Considérant de plus que la plupart des maisons avoisinantes présentent des annexes similaires ;

Considérant dès lors, qu'au vu de la configuration de cadre bâti avoisinant, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que sa toiture est végétalisée ;

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

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

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

Considérant que la lucarne projetée prend place dans le prolongement du retrait de la façade arrière du bien, réduisant ainsi son impact pour une composition plus harmonieuse ;

Considérant qu'elle se situe dans le même plan que la façade au-dessus de la corniche en bois peint ;

Considérant que ses dimensions sont de 4,50 m en hauteur et de 2,60 m en largeur ;

Considérant qu'elle dépasse de 3,40 m le profil de la toiture du bien ; que ce dépassement supérieur à 2 m constitue une dérogation à l'article 6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU ;

Considérant cependant que ces dimensions s'expliquent par son utilisation en tant que salon de musique ; que sa construction permet la création d'un espace de 14,50 m² avec une hauteur sous-plafond constante de 4 m, bénéficiant d'un apport d'éclairage naturel abondant et d'une large vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

Considérant de plus qu'elle permet un apport de lumière en second jour dans l'espace du grenier supérieur ;

Considérant que la joue droite de la lucarne présente un châssis fixe triangulaire ; que cette baie se situe à 3,20 m de l'axe mitoyen avec le bien sis au 53A de l'avenue de la Fauconnerie ;

Considérant que le revêtement extérieur prévu pour la face avant et les joues de la lucarne est en fibre-ciment de ton anthracite ;

Considérant que le matériau prévu pour la toiture plate de la lucarne n'est pas précisé dans les documents fournis pour la présente demande de permis d'urbanisme ;

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 lieu de préférer des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM blanc ou gravier de lestage) au niveau de la toiture de la lucarne ;

Considérant que le garde-corps prévu est en verre ;

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

Considérant que le projet soumis ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles de l'îlot en ce que les premiers vis-à-vis du bien à l'intérieur de l'îlot se situent au minimum à 42 m de la façade arrière du bien ;

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

3. L'isolation de la façade arrière :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ;

Considérant que le complexe de l'isolation de la façade arrière se compose d'un isolant revêtu de briquettes de ton clair similaires à la brique existante pour une épaisseur totale de 17 cm ;

Considérant que cette isolation induit un dépassement de la façade mitoyenne du n°53A ; 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 que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Limiter la hauteur sous-plafond de l'extension à l'arrière du bien à 2,50 m afin de réduire les rehausses des murs mitoyens ;**
- **Réduire la profondeur de l'annexe côté gauche (n°53A) de 1m80 afin de s'aligner à la profondeur de l'annexe côté droit ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire en toiture de la lucarne ;**
- **Prévoir pour la lucarne un garde-corps n'étant pas de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des rehausses des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce qui concerne les dépassements en profondeur de l'extension arrière et de l'isolation de la façade arrière sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement de plus de 2 m de la lucarne par rapport au plan de la toiture est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

4. Avenue Léopold Wiener, 118

Objet de la demande :

rénover énergétiquement et régulariser un immeuble à appartements avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée

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))

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

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

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

Avis de la Commission :

UNANIEM ADVIES (gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw) : Gemeente – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie van het Cultureel Erfgoed:

Gezien de aanvraag gelegen is in een typisch Woongebieden met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

Gezien het pand gelegen is in de wettelijke beschermingszones van geklasseerde sites: Les cités-jardin "Le Logis" - "Floréal" Cannasstraat 27 (B.H. van 15/02/2001) en de huurwoning, Drie Lindenstraat 123 (B.H. van 29/04/1999);

Gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BBHR van 21/11/2006);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een halfvrijstaande eengezinswoning met een begane grond+2+schuin dak, gebouwd in 1926 en automatisch opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed;

Overwegende dat het de bedoeling is het appartementsgebouw met de handelsruimte op de begane grond energetisch te renoveren en te regulariseren;

Overwegende dat het verzoek meer specifiek betrekking heeft op:

- Het regulariseren van een woning op de zolderruimte;*
- Het regulariseren van de uitbreiding van de bestaande dakkapel in de zijhelling van het dak;*
- Het isoleren van de gevels van buitenaf en het aanbrengen van een witte bepleistering;*
- Het isoleren van het dak van buitenaf;*
- Vervangen van het schrijnwerk door houten kozijnen;*
- Vervanging van de ramen op de begane grond door grijze aluminium ramen;*

Gezien de waarschuwing aan de naburige eigenaar (bijlage II);

Gezien het gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 25/05/2024, referentie T.1995.1283/4, opgenomen in het vergunningsdossier;

Overwegende dat het dossier is voorgelegd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) voor een advies, gevraagd op 15/05/2024 in toepassing van artikel 237 van de BWRO;

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 10/06/2024;

Overwegende dat het dossier om de volgende redenen aan de Speciale regelen van openbaarmaking is onderworpen:

- Afwijking op art.3 van titel I van de GSV (ligging van het gebouw - voorgevel);*
- Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (Het dak - hoogte);*

Gezien dat er geen reacties zijn ingediend in het kader van het openbaar onderzoek dat van 21/05/2024 tot 04/06/2024 is georganiseerd;

Overwegende dat het dossier voor advies aan het overlegcommissie moet worden voorgelegd:

- Toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten);*
- Toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (monument of geheel van vóór 1932 als overgangmaatregel ingeschreven in de inventaris);*

Het regulariseren van de inrichting van een 3e woning op de zolderruimte en het verbreden van het dakkapel aan de zijkant:

Overwegende dat het een zolderappartement betreft, bestaande uit een woonkamer van 28,06 m², een keuken van 4,51 m², een slaapkamer van 16,68 m² en een badkamer/toilet;

Overwegende het feit dat deze verdieping twee dakkapellen heeft die van rechtswege bestaan sinds het gebouw in 1926 werd opgetrokken; dat de trap die naar deze verdieping leidt ook van rechtswege bestaat;

Overwegende dat de keuken van de 3e woning afwijkt van de bepalingen van art. 3 van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, aangezien de oppervlakte ervan aanzienlijk kleiner is dan 8 m²;

Overwegende dat de ruimte waarin deze keuken zich bevindt van rechtswege bestaat; dat de locatie identiek is aan de keukens die van rechtswege bestaan op de lagere verdiepingen;

Gezien deze keuken in directe verbinding met de woonkamer staat;

Overwegende dat deze ontwikkeling geen invloed heeft op het functioneren of op het comfort van de binnenruimtes van de woning; dat de afwijking van Art. 3 van Titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening daarom aanvaardbaar is;

Overwegende dat de inrichting van de slaap- en woonkamer niet voldoet aan de woonnormen voor wat betreft plafondhoogte (maximaal 2,27 m) en het daglicht;

Overwegende dat de afwijking van de bepalingen van titel II, art. 4 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening minimaal is; dat deze derhalve aanvaardbaar is;

Overwegende dat de afwijking van de bepalingen van Titel II, art.10 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening minimaal en aanvaardbaar is;

Overwegende bovendien dat de breedte en de stijl van de gewijzigde dakkapel, evenals de verhoudingen tussen het volle en het lege gedeelte van de voorkant ervan, afbreuk doen aan het algemene evenwicht van de zijgevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte; dat ervoor moet worden gezorgd dat de algehele samenhang van de zijgevel behouden blijft om te voorkomen dat de architectonische expressie van het gebouw, dat is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed en zich in de beschermingszone van twee beschermde monumenten bevindt, wordt gebanaliseerd; dat het esthetische uiterlijk van deze dakkapel moet worden verbeterd;

Overwegende dat, gezien de plafondhoogte van de slaapkamer en de woonkamer, er voldaan moet worden aan de bepalingen van titel II van de verordeningen inzake ruimtelijke ordening door te voorzien in:

- Een extra dakraam om een netto verlicht oppervlak te bereiken van 1/12e van het totale vloeroppervlak van de slaapkamer;

Isolatie van het dak, de 2 dakkapellen, de 3 gevels en de puntgevel:

Overwegende dat de gevels van dit gebouw momenteel op de bovenste verdiepingen zijn bekleed met wit pleisterwerk en blauwstenen vensterbanken hebben; dat de begane grond van de straatgevels is bekleed met grijs geverfd cement;

Overwegende dat het project voorziet in het aanbrengen van isolatie + witte bepleistering met een dikte van 14 + 2 cm op de straatgevels van het gebouw; dat deze werken afwijken van de bepalingen van art. 3 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot het uitlijnen van voorgevels van gebouwen;

Overwegende dat de isolatie + witte bepleistering gepland voor de achtergevel en de puntgevel langs de achteruitbouwstrook van het pand op nr. 114 is 20 + 2 cm dik;

Overwegende het feit dat de kopse kanten en de wangen van de dakkapel ook geïsoleerd en wit gepleisterd worden;

Overwegende het feit dat het terras aan de voorgevel gelegen, iets verhoogd wordt door de dikte van de isolatie;

Overwegende dat op de dakhellingen 18 cm dikke isolatie wordt aangebracht met behulp van Sarking; dat de platte daken van de dakkapellen ook worden voorzien van 20 cm dikke isolatie;

Overwegende dat het dak ongeveer 20 cm boven de rooilijn wordt opgetild; dat de dakpannen ongewijzigd blijven;

Overwegende dat de dakisolatie afwijkt van de bepalingen van artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening in die zin dat de hoogte ervan het profiel van het aangrenzend gebouw zal overschrijden;

Overwegende dat externe isolatie het mogelijk maakt om het pand te beschermen tegen slecht weer en het thermisch comfort van de woning te verbeteren;

Overwegende dat het verzoek beantwoordt aan de doelstellingen om fossiele brandstoffen te besparen en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, en tegelijk de goede ontwikkeling van de site respecteert;

Overwegende dat de isolatie van de puntgevel langs het naburige pand op nr. 114 geen afbreuk doet aan de woonkwaliteiten van het naburige pand en de homogeniteit van het gebouw als geheel verbetert;

Overwegende dat de banden die de benedenverdieping scheidt van de bovenverdiepingen en de dorpels van de bestaande arduinen ramen behouden blijven;

Overwegende dat de geplande bepleistering op de isolatie wit en grijs zal zijn op het niveau van de begane grond; dat deze afwerkingen in overeenstemming met de architectonische taal van de omringende stedelijke context zijn;

Overwegende echter dat het project niet voorziet om de bekroning van de gevels van de dakkapellen na de isolatie te reproduceren;

Overwegende dat het noodzakelijk is om waakzaam te zijn in het behoud van de algemene samenhang van de zijgevel om te voorkomen dat de architectonische expressie van het gebouw, dat is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed en zich in de beschermingszone van twee beschermde sites bevindt, wordt gebagatelliseerd;

Overwegende dat de bestaande kroonlijst aan de straatgevels zal worden gerenoveerd en wit geschilderd;

Overwegende dat de gevraagde afwijkingen (art. 3 en art. 6 van Titel I van het GSV) gerechtvaardigd zijn omdat het om een prioritaire ingreep gaat met betrekking tot klimatologische uitdagingen en omdat het project de energieprestaties van het gebouw verbetert zonder afbreuk te doen aan de architecturale kwaliteiten van het gebouw; dat ze daarom aanvaardbaar zijn;

Vervanging van de raamkozijnen:

Overwegende dat de bestaande ramen op de bovenste verdiepingen worden vervangen door houten ramen; dat de afmetingen en indeling van deze ramen gehandhaafd blijven;

Overwegende dat het materiaal dat het best beantwoordt aan het beleid inzake energiebesparing en duurzame ontwikkeling hout is dat afkomstig is uit een bos dat duurzaam bosbeheer in acht neemt;

Overwegende echter dat de kleur van de nieuwe ramen niet in het verzoek wordt gespecificeerd;

Overwegende dat de ramen wit moeten zijn, in overeenstemming met de huidige situatie, of van een vergelijkbare kleur als de ramen op de begane grond;

Overwegende dat de bestaande groen getinte houten ramen op de begane grond tussen 2017 en 2019 opnieuw grijs zijn geschilderd zonder bouwvergunning;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt om ze te vervangen door grijze aluminium ramen met identieke verdelingen als de oorspronkelijke ramen;

Overwegende dat aluminium niet in overeenstemming is met het beleid inzake duurzame ontwikkeling dat wordt nagestreefd door het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (CC 04/07/2006) en dat er in het bijzonder op gericht is het gebruik van materialen met een hoge milieukwaliteit aan te moedigen, aangezien dit materiaal reeds een aanzienlijke hoeveelheid grijze energie vergt tijdens de vervaardiging ervan;

Overwegende dat het behoud van de materialen van het oorspronkelijke gebouw betekent dat de architectonische taal van de bouwperiode moet worden gerespecteerd; dat het daarom passend is om voor de begane grond houten ramen te voorzien van een grijstint en met een indeling die vergelijkbaar is met die van de originelen;

Overwegende dat uit de hierboven opgesomde elementen en rekening houdend met de in deze bekendmaking uiteengezette voorwaarden duidelijk blijkt dat het project geen nadelige invloed heeft op de goede ontwikkeling van het gebied;

GUNSTIG ADVIES ONDER VOLGENDE VOORWAARDE:

- **Om te voldoen aan de bepalingen van Art. 10 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot natuurlijke verlichting;**
- **Een tweede dakraam in de slaapkamer op de 3e verdieping;**
- **De dakkapellen moet worden voorzien van een bekroning dat meer coherentie waarborgt met de algehele massa van het gebouw en minder visuele impact;**
- **Gebruik voor de gevels op de begane grond die naar de straat zijn gericht grijs houten schrijnwerk met identieke verdelingen als de oorspronkelijke ramen;**
- **Grijze of witte ramen voorzien die identiek zijn aan de ramen op de begane grond en de kleur van deze ramen op de grafische documenten specificeren;**
- **Het hout dat gebruikt wordt voor het schrijnwerk moet bij voorkeur afkomstig zijn uit duurzaam beheerde bossen;**

Gelet dat in overeenstemming met artikel 126§7 van het BWRO (wijziging van kracht op 1 september 2019) het unaniem gunstig advies door de Overlegcommissie gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw, als eensluidend advies geldt.

De vrijstellingen met betrekking tot de bepalingen van de artikelen 3 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende het uitlijnen van voorgevels en dak hoogtes worden verleend op de gronden en onder de voorwaarden zoals uiteengezet in het advies van de overlegcommissie;

De vrijstellingen met betrekking tot de bepalingen in Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, art.3 (minimumnormen vloeroppervlak), art.4

(plafondhoogte), worden verleend op de gronden en onder de voorwaarden als vermeld in het advies van de overlegcommissie;

De vrijstelling met betrekking tot de voorschriften van Titel II van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, art.10 (natuurlijke verlichting) wordt geweigerd;

De gewijzigde plannen, die beantwoorden aan bovenvermelde voorwaarden, moeten onderworpen worden aan de voorafgaandelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

5. Rue de l'Hospice Communal, 68A

Objet de la demande :

mettre en conformité la modification de la façade avant de l'habitation

Motif de la CC :

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:

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 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 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale construite en 1933, de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification de la façade avant de l'habitation ;

Considérant que la façade avant présentait, avant travaux, une porte d'entrée peinte en rose clair, des châssis en bois de teinte naturelle, et un revêtement (cimentage et briques) peint en blanc et en jaune clair ;

Considérant que la demande porte sur la mise en peinture de la façade avant comme suit :

- Menuiseries (porte et châssis) en blanc ;
- Sous-bassement, console du bow-window et assise du balcon en gris anthracite ;
- Brique et cimentage de revêtement en ocre ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Considérant que la teinte dominante (ocre) et relativement claire ; qu'elle s'accorde avec les autres teintes présentes dans la rue qui est caractérisée par une diversité de couleurs ;

Considérant que la prescription 2.1.4.b du PPAS (aspect esthétique des façades et matériaux) prévoit que les matériaux de parement peuvent être peints dans des tons clairs ; que la demande déroge donc à cette prescription en ce qui concerne les éléments peints en gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'éléments secondaires représentant une faible surface par rapport à la surface totale de la façade ;

Considérant que plusieurs biens de la rue (notamment le n°77 situé en face) présentent des menuiseries de teinte foncées (ce qui est autorisé par le PPAS) ; que la teinte anthracite n'est donc pas étrangère à la rue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux et est donc acceptable ;

Considérant que la mise en peinture effectuée constitue une amélioration par rapport à la situation préexistante ;

AVIS FAVORABLE

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

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS « Zone 4 – Souverain Ouest » en ce qui concerne la teinte des matériaux de façade (2.1.4.b) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.
