



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 novembre 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:00	IPE/1B/1841907	ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A WATERMAEL-BOITSFORT RESIDENCE CHANTILLY AVENUE DE SAUVAGINE 7 A.C.P.	Avenue de la Sauvagine 1 - 7	x	1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu la situation de la demande se situe en zones d'habitation au PRAS;  
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de l'exploitation des installations classées pour un immeuble mixte de logements et de commerce ;  
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique organisée du 10/10/22 au 08/11/22;  
Considérant qu'un espace est dédié aux vélos et peut accueillir 15 vélos  
Considérant qu'il n'est pas possible d'augmenter le nombre de stationnements vélos par manque d'espace disponible  
Considérant qu'un avis du SIAMU a été sollicité ;  
Considérant que l'avis du SIAMU (CI.1981.2157.13) datant du 18/10/2022 émet une série de remarques

AVIS FAVORABLE à l'unanimité à condition :

- De se mettre en conformité avec les remarques reprises dans l'avis SIAMU

COMMUNA

Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET

URBAN - DU

Madame BOGAERTS

URBAN - DPC

Madame NOEL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 29 novembre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:15	17/PFD/184 7100/	LE LOGIS - FLOREAL S.C.R.L.	Avenue des Naïades 21 - 29 Avenue des Vestales 1 - 3 Berensheide 50 - 54 Berensheide 56 - 60  Rénover partiellement 84 logements	X	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))

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Procédure :

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

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

#### Avis :

Vu l'avis BMA du 30/08/2022 ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS de 28/07/2022 ; que la CRMS estime que le projet ne tire pas suffisamment parti des caractéristiques architecturales et paysagères d'origine des immeubles et effacerait de manière trop importante l'identité spécifique et intrinsèque de cet ensemble ;

#### Situation du site :

Considérant que les 12 immeubles concernés par la demande occupent la pointe d'un îlot triangulaire s'intégrant dans la cité-jardin «Le Logis» ; que cet ensemble est de la main du architecte Jean-Jules Eggericx ; que les immeubles sont construits en 1949 ;

Considérant que les traitements paysagers des zones de recul et intervalles entre bâtiments s'inscrivent dans la continuité des éléments conçus par l'architecte paysagiste Louis Van der Swaelmen pour les cités-jardins ;

#### Projet :

Considérant que le projet porte sur la rénovation partielle (techniques spéciales, isolation des façades, remplacement des châssis, désamiantage ponctuel et création de balcons) de 12 immeubles;

Considérant que les 12 immeubles, qui comportent un total de 84 logements, se répartissent actuellement comme suit :

- 6 « petits blocs » isolés, dont 4 « R+2 » et 2 « R+3 »
- 3 « grands blocs » combinant 2 immeubles mitoyens, dont 1 « R+2 » et 2 « R+3 »

Considérant que les 84 appartements sont desservis par 12 entrées distinctes (1 entrée par « petit bloc » et 2 entrées par « grand bloc »), donnant chacune sur une cage d'escalier sans ascenseurs ;

Considérant que le niveau de cave de chaque bâtiment est à demi enterré côté rue et de plain-pied côté intérieur d'îlot, plus bas que le niveau de la rue ;

Considérant que les 84 appartements se composent d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'un living, d'un hall de nuit, d'une salle de bain, d'un balcon donnant sur un intérieur d'îlot, de deux ou trois chambres et de deux caves ;

Considérant que chaque immeuble a, en plus des caves privatives, une grande buanderie (cave-séchoir) et deux locaux compteurs côté rue, ainsi qu'une grande remise pour vélos et poussettes et deux locaux poubelles avec vide-ordures côté jardin ;

Considérant que les immeubles sont réalisés en briques apparentes, avec une fenestration à dominante verticale, divisions de châssis avec imposte en croix et sous-division de petits croisillons, contour des portes d'entrées en pierre blanche moulurée et des toitures de tuiles rouges ;

Considérant que la demande prévoit les modifications suivantes :

- l'isolation par l'extérieur des façades : cimentage à gros grain posé sur isolant EPS, dans des teintes gris-sable similaires aux teintes des enduits historiques des maisons de la cité-jardin en vis-à-vis ;
- la rénovation des soubassements existants en pierre et mise en peinture dans un ton anthracite pour asseoir les façades ;
- la restitution des bandeaux horizontaux en béton aux étages;

- le remplacement des châssis en bois par des nouveaux châssis performants en bois laqué blanc, sans sous-divisions ;
- le remplacement des ferronneries ;
- la restauration des portes d'entrées et la mise en peinture rouge, en référence aux ailes de logements collectifs des Trois Tilleuls ;
- la restauration des encadrements en pierre des portes d'entrée ;
- la création de terrasses en façade arrière avec des garde-corps en treillis en acier laqué de ton blanc avec une lisse de ton rouge ;
- le placement de pare-soleils coulissants en aluminium thermolaqué blanc sur les façades exposées au Sud et au Sud-Ouest ;
- la création de locaux communs ;
- l'aménagement de jardin ;

Considérant que les maçonneries en briques pleines existantes reçoivent un enduit (organique ribbé a gros grain de tente gris sable) sur isolant en EPS graphité de 16 cm d'épaisseur ; que la texture fait référence aux cimentages "historiques" du Logis ; que le projet prévoit l'intégration de bandeaux en EPS recevant un cimentage lisse teinte béton naturel, reprenant les bandeaux "eggericxien" marquant l'horizontale des étages supérieurs ;

Considérant que la corniche sera conservée ; que l'isolation se raccorde à la sous-face de la corniche afin qu'elle ne soit plus en saillie ; que cela a un impact important sur l'aspect et le caractère des façades et qu'il convient de modifier ce détail afin que la façade soit moins aplatie ;

Considérant que les tuyaux de descente seront démontés et réinstallés sur les nouvelles façades ; qu'il n'est pas précisé comment ils seront reliés aux corniches ;

Considérant que les pieds de façade en pierre blanche (hauteur moyenne 50cm) sont conservés, nettoyés et restaurés ; que les briques de parement supérieurs (de soubassement) sont nettoyés avant de recevoir un badigeon de teinte gris anthracite ;

Considérant que tous les châssis en bois existants sont remplacés par de nouveaux éléments en bois laqué ; qu'il est essentiel que les nouveaux châssis respectent le caractère et la répartition des châssis d'origine (à l'exception des fenêtres des locaux vélos R-1) ;

Considérant que les allèges fixes des SDB seront habillées d'un film translucide côté intérieur afin de conserver une certaine intimité ;

Considérant que les nouvelles portes d'entrée (en façade avant et arrière) seront laquées en rouge ;

Considérant que les nouvelles terrasses suspendues sont réalisées en structure métallique légère avec des garde-corps ajourés en métal déployé de teinte blanche et une lisse en acier laque de teinte rouge ;

Considérant que l'agrandissement des balcons offre un espace extérieur plus qualitatif aux logements ;

Considérant que l'aspect du métal ajouré des nouvelles terrasses suspendues est un élément nouveau qui a été ajouté ; qu'il y a lieu d'établir une cohérence visuelle et une similitude dans les interventions contemporaines ;

Considérant que ces balcons permettent une certaine transparence tout en garantissant une certaine intimité ;

Considérant cependant, qu'il convient de simplifier le dessin afin de réduire l'impact visuel et de faciliter leur entretien ;

Vu l'avis CRMS sur ce point: « *La CRMS ne peut pas souscrire non plus à l'introduction de dispositifs entièrement étrangers à l'architecture d'origine, tels les pare-soleils coulissants qu'elle demande de supprimer du projet .* »

Considérant que les petites fenêtres de la façade arrière au niveau du jardin seront agrandies afin d'apporter suffisamment de lumière au nouveau local vélos ;

Considérant que le projet prévoit trois types de pare-soleils pour éviter la surchauffe des logements :

- Pare-soleils coulissants (uniquement sur l'Avenue des Naïades)  
Les pare-soleils coulissants sont constitués de lames en alu thermolaquées intégrées à un cadre périphérique suspendus par des chariots en inox à un rail supérieur ancré chimiquement dans les linteaux en béton existants ;
- Pare-soleils fixes horizontaux  
Les pare-soleils fixes horizontaux sont préfabriqués en alu thermolaqué et ils débordent de +/- 50cm par rapport au plan de la future façade ;
- Treillis inox (plantes grimpantes)  
Un système composé de plots et de câbles pour supporter des plantes grimpantes ;

Vu l'avis CRMS sur ce point: « *La CRMS ne peut pas souscrire non plus à l'introduction de dispositifs entièrement étrangers à l'architecture d'origine, tels les pare-soleils coulissants qu'elle demande de supprimer du projet .»*

Considérant que les pare-soleils contribuent à éviter les surchauffes ; que ceux-ci sont totalement justifiés au regard des nouveaux enjeux climatiques ;

Considérant qu'ils seront constitués soit d'une casquette ; soit d'un cadre léger pourvu de lamelles en alu de ton blanc similaire au ton des châssis afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que suite au remplacement des portes d'entrée des immeubles et à la suppression des boîtes aux lettres présentes dans les menuiseries, le demandeur propose la pose et fourniture d'ensembles « boîtes aux lettres » prêts à poser, et à ancrer directement dans le sol ;

### Les Abords

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne au PRDD. La 2ème couronne de Bruxelles présente un tissu bâti « poreux » qui s'inscrit dans un environnement vert globalement de qualité. Il est essentiel que les processus de densification tiennent compte de cette qualité du cadre de vie en préservant le caractère vert de celui-ci ;

Considérant que le projet modifie l'accès et l'aménagement de l'intérieur d'îlot semi-ouvert de «La Pointe» ;

Considérant que les accès au cœur d'îlot et aux nouvelles entrées des façades arrières des immeubles ont été retravaillées ; que deux accès cyclables sont créés à partir des portillons existants ;

Considérant que certains talus ont été modifiés : à l'arrière de l'immeuble de pointe (58 Berensheide) pour le raccorder au cœur d'îlot au niveau de sa travée centrale et celui dans l'angle opposé se glissant le long du pignon droite du n°2 Vestale pour permettre le réaménagement du cheminement cyclable de la corniche supérieure ; que les terres extraites de ces terrassements sont replacées au niveau de l'esplanade centrale pour créer des monticules engazonnés et potentiellement arborés créant un relief plus nuancé qu'actuellement ;

Considérant que les cheminements dallés longeant les murets de soutènement existants en pieds des talus sont rénovés et étendus au niveau de la corniche «haute» et le long de l'immeuble Naïades 27-29 ;

Considérant qu'une rangée d'arbres fruitiers (pommiers et poiriers) à fleurs blanches est créée pour permettre d'activer la vie sociale du cœur d'îlot ;

Considérant que des bancs, des corbeilles et des marches en béton architectoniques sont intégrés aux talus et murets sur le pourtour ;

**Avis favorable à l'unanimité sous conditions de :**

- Simplifier le dessin des garde-corps des nouvelles terrasses suspendues pour réduire l'impact visuel et pour faciliter leur entretien ;
- Retravailler le détail de la corniche afin de créer plus de relief dans la façade ;
- Préserver les éléments extérieurs d'origine encore existants et de les utiliser comme base pour les aménagements paysagers ;
- Dessiner l'aménagement des zones de recul en gardant l'esprit paysager des cités-jardins ;

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL

Considérant que les nouveaux murets de soutènement seront réalisés en béton de gravier ;

Considérant que les dallages seront réalisés en dalles de béton standard 30x30 cm ou en dalles de béton préfabriquées (3 dimensions différentes) posées à joints ouverts et engazonnés ;

Vu l'avis CRMS : *« En ce qui concerne les espaces extérieurs, la CRMS apprécie les intentions pour requalifier les abords car ceux-ci contribuent de manière importante à l'identité de l'entité et à la cohérence de l'ensemble. La Commission demande cependant de fonder le projet paysager dans la continuité du concept paysager des cités-jardins et d'identifier et préserver les éléments d'origine encore existants (les murs et murets en béton caverneux ; les éléments de lierre en boule ou en cordon) ».*

Considérant que côté gauche de l'Avenue des Naïades, le projet propose de conserver et de revaloriser la zone « potager » déjà mise en place par les habitants par l'implantation de 2 locaux communautaires en sous-sol du bâtiment 1-3 avenue des Vestales et par la pose de bacs à plantes réalisés à l'aide des anciens balcons en béton ;

Considérant que la demande prévoit également d'exploiter la butte existante et ses courbes de niveaux pour y déployer un vaste potager en arcs de cercles gradinés ;

Vu l'avis CRMS : *« En ce qui concerne l'aménagement proposé à l'arrière du bloc « 1/3 » avenue des Vestales, la CRMS estime que l'aménagement proposé est trop compliqué (potagers en arcs de cercles gradinés) et gagnerait à être simplifié et être plus sobre. Elle demande de ne pas intervenir sur les buttes engazonnées existantes et plaide pour un aménagement du jardin intérieur plus sobre et plus en phase avec l'esprit des aménagements d'origine. »*

Considérant qu'il n'y a pas de précisions en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul; qu'il convient de détailler plus l'aménagement en restant dans le même esprit que les cités-jardins ;

Considérant l'existence d'un arbre remarquable (Platane à feuille d'érable n°7388) sur la parcelle mitoyenne au projet (Naïade 21a) ;

Considérant que sa couronne dépasse sur la parcelle du projet et que tout dépôt de matériels, entreposage de terre ou passage de machine est à proscrire durant la phase chantier ;

### Gestion des eaux pluviales

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

Considérant qu'une noue paysagère d'infiltration des eaux pluviales sur site est mise en oeuvre en bordure de l'espace vert central (page 6 note explicative), récoltant les descentes d'eau de pluie des 3 immeubles en contre-haut ;

Considérant que le fait d'envisager la noue d'infiltration n'est pas suffisante et qu'il est nécessaire de la réaliser pour répondre aux recommandations du plan de gestion de l'eau ;

Considérant que des citernes d'eau de pluie aérienne seront installées en pied de façades des immeubles en contre-bas, équipées de robinet à puisage direct ;

### Général

Considérant que les modifications prévues améliorent la qualité énergétique et l'habitabilité des immeubles ; que, en générale, il faut être plus attentive à la conception originale du projet et à l'atmosphère des cités-jardin, tant au niveau de l'architecture que de l'aménagement paysager ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant quelques modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 29 novembre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:40	17/PFU/184 6270/	SOUVERAIN 23 LAND S.A.	Boulevard du Souverain 23 Avenue Charle- Albert 2  Modifier les façades et des abords	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en partie en zone de parc (abords et plans d'eau) et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine naturel, visant la découverte et la sauvegarde du patrimoine naturel bruxellois ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 23/05/2017 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de la Royale Belge sis boulevard du Souverain n°25 et comme site une partie de son parc;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature, notamment son chapitre 5 et plus particulièrement son article 63 mentionnant la distance de 60 m autour de sites Natura 2000 définissant la zone à considérer pour l'élaboration d'une Evaluation Appropriée des Incidences ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate des zones Natura 2000 (stations IA14 « Etangs Domaine Jungers », IB1 « Domaine Royale Belge » et IA6 « Domaine Château Charle Albert »);

Vu l'autorisation de réaliser des travaux sur l'étang de la Woluwe à l'Etang Saint-Hubert, délivrée par Bruxelles Environnement en date du 16/07/2018 ;

Attendu que la demande vise à modifier le permis 17/PFU/613711 ;

### Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation à Watermael-Boitsfort à 29/11/2022 pour les motifs suivants:

- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore émis avis;

### Historique

Considérant que la présente demande modifie le permis (17/PFU/613711), qui est octroyé par le fonctionnaire délégué le 17 mars 2020 ;

Considérant que ce permis comprenait les éléments suivants : Démolir la partie hors sol d'un immeuble de bureaux et reconstruire 4 immeubles mixtes de 165 logements, 5 espaces pour profession libérale, 1 espace polyvalent et 237 emplacements de parking ;

Considérant qu'un ajustement du nombre d'unités résidentielles a déjà été approuvé lors d'une précédente demande de modification (17/PFU/1789348) du permis initial ; que le nombre de logements est passé de 165 à 159 que la présente demande concerne donc : La construction de 4 immeubles d'habitation pour un total de 159 appartements, 5 espaces de bureaux, une salle polyvalente pour les résidents et 237 places de parking en sous-sol ;

Considérant que les modifications qui sont sollicitées dans la demande actuelle, demeurent mineures puisque le projet tel qu' autorisé par le permis de base reste inchangé et ce tant au niveau des gabarits, du nombre de niveaux, du nombre d'unités de logements, de bureaux et de parking, ainsi que des matériaux et du concept architectural ;

### Description du site :

Considérant que le site est fortement végétalisé; que la partie du site localisée entre l'étang et les bâtiments est accessible au public, tandis que le reste du parc est privé ;

Considérant que l'implantation des bâtiments se situe dans le périmètre de la zone administrative du PRAS et ne déborde pas dans la zone de parc ;

Considérant que la site comprend un ensemble de quatre bâtiments en ordre ouvert disposés autour d'une place centrale ;

Considérant que les bâtiments A et D sont établis parallèlement au boulevard du Souverain, les immeubles B et C étant implantés en second plan ;

Considérant que les bâtiments B et C sont implantés 30 mètres plus loin vers le sud-est, sans toutefois dépasser l'emprise de la dalle existante ; que la distance séparant les immeubles A et D et B et C permet de dégager un espace à l'échelle des gabarits des immeubles construits sous forme d'une place conviviale, parc privatif, accessible aux résidents et à leurs visiteurs ;

Considérant que cette implantation favorise les perspectives et connexions visuelles depuis et vers l'étang et l'immeuble phare au n°25 ;

### Projet

Considérant les modifications demandées dans cette demande concernent les modifications des abords, le concept de stabilité et les modifications de l'architecture ;

### Modifications de la stabilité

Considérant que dans le permis octroyé, la stabilité était garantie en coulant une nouvelle dalle de béton de 75 cm au-dessus du sous-sol existant ; qu' actuellement, la dalle de 75 cm a été remplacée par une couche non porteuse ; que les murs de Niv Rez Etang et Niv 0 assurent désormais la stabilité nécessaire aux bâtiments A, B, C et D ;

#### Modifications apportées au volume protégé

Considérant qu'en raison des changements dans la conception de la stabilité, il est possible de convertir le béton de 75 cm en un meilleur matériau isolant ;

#### Modifications en architecture

Considérant qu'un ascenseur supplémentaire est prévu dans la zone intérieure de Niv Rez Etang à Niv - 3 ;

Considérant que la finition des terrasses était réalisée en pierre naturelle ; qu'actuellement, les terrasses sont pourvues de béton préfabriqué ; que le ton correspondra le plus possible à la finition en pierre naturelle de la façade ;

#### Passerelle et pont

Considérant que la passerelle le long de l'étang et le pont sur l'étang qui étaient prévus dans les plans PU 2019 ne seront pas réalisés ; que de cette manière, l'étang peut être développé de manière optimale dans le réseau écologique et les perturbations pour les différentes espèces animales sont maintenues aussi faibles que possible ;

#### Zone des conteneurs

Considérant que la zone des conteneurs a été déplacée par rapport aux plans du PU 2019 ; que ce changement a été effectué pour créer une situation moins dangereuse au carrefour avec l'avenue Charles-Albert, notamment à la sortie du parking souterrain - niveau -2 ;

#### Grand escalier

Considérant que le grand escalier dans l'axe central fait le lien entre le rez haut et le rez-étang ; que cet escalier est plus petit que dans la demande de permis 2019, ce qui réduit la surface pavée ;

#### Arbres

Considérant que le 16 novembre 2020, une visite a eu lieu avec Brussel Environnement concernant l'approche des différents arbres ; qu' après un examen, il a été décidé d'apporter plusieurs changements par rapport au permis obtenu :

- Le nombre d'arbres à abattre selon le PU 2019 est de 36. Après vérification, il a été convenu d'abattre six arbres supplémentaires ;
- Il a également été convenu qu'onze arbres, pour lesquels un permis d'abattage avait été demandé dans le permis 2019, ne devaient pas être abattus. En raison de certaines modifications apportées au plan, il n'est plus nécessaire de réaliser des travaux dans leur voisinage ;
- Le 6 Mai 2022, une nouvelle visite a eu lieu avec Brussel Environnement concernant l'aménagement de l'étang. En concertation, il a été décidé d'abattre plus des arbres autour de l'étang pour que la surface de l'eau reçoive plus de lumière du soleil ;
- Le nombre d'arbres à élaguer selon le PU 2019 est de 88. Après inspection, il a été convenu de ne plus effectuer de travaux d'élagage sur 15 arbres

Considérant qu'on peut résumer les modifications ci-dessus comme suit :

Arbres à abattre : PU 2019 = 36	PU 2022=48 (dont 17 max. autour de l'étang)
Arbres à élaguer : PU 2019 = 88	PU 2022=73
Arbres à planter : PU 2019 = 54	PU 2022=54

### Surfaces durs

Considérant que par rapport au permis demandé en 2019, la surface dur totale a été considérablement réduite et la répartition des surfaces des matériaux a également changé ; que ceci est le résultat de divers changements qui ont été effectués :

- La surface de béton a augmenté à côté de l'entrée de l'avenue Charles-Albert parce que la zone pour les conteneurs est prévue à un autre endroit ;
- La surface de béton a été réduite par diverses interventions, notamment au niveau de la perpendiculaire de l'axe ;
- La surface des escaliers a été réduite par la suppression de plusieurs escaliers et par la modification de la conception du grand escalier ;
- Les terrasses en bois sont aménagées en pelouse ;
- La passerelle n'est plus incluse dans la demande ;
- Le pont n'est plus prévu dans la demande ;
- La surface totale des briques a été fortement réduite par diverses interventions de conception, tant sur le chemin entre les bâtiments A-D et l'étang que par la suppression des chemins entre le bâtiment A et le numéro 25 ;
- La conception des chemins sur le côté du Boulevard du Souverain a été modifiée, de sorte qu'il y aura une plus petite surface pavée au lieu d'une plus grande ;
- Les carreaux de béton pour gazon ont été remplacés par du gazon renforcé. Comme le gazon renforcé n'est posé que là où c'est strictement nécessaire, la surface totale a été réduite. Le gazon renforcé évite l'utilisation de plastique dans le sol, ressemble à du gazon ordinaire et n'a pas de bords saillants ;
- Les revêtements du bac à sable et du terrain de pétanque ont été changés ;

### Les Accès:

Considérant que l'accessibilité du site a été modifiée par rapport à la demande de permis précédente ; qu'un passage supplémentaire a été prévu en direction du numéro 25 afin que l'espace public reste plus séparé de l'espace privé ; qu'en supprimant le pont, la liaison pour les piétons et les cyclistes passe par le côté nord ;

Considérant que l'accessibilité pour le trafic automobile reste inchangé ;

### Étang latéral de Wadis

Considérant qu'entre les bâtiments A-D et l'étang, les blocs de haies seront remplacés par des bacs de plantes climatiques ; que l'eau ne s'écoulera plus vers un système de drainage linéaire sur le côté de l'étang, mais le pavage sera en pente vers les bords ; que ces bordures seront plantées d'espèces végétales indigènes qui aiment l'humidité ;

### Le gazon renforcé :

Considérant qu'il a été décidé de remplacer les dalles de gazon en PEHD par du gazon renforcé afin de s'assurer que ces surfaces de pelouse puissent occasionnellement être écrasées par le trafic motorisé ;

### Eclairage :

Considérant que le concept d'éclairage du site a été modifié ; que l'éclairage n'est désormais prévu que le long de l'accès des véhicules, du chemin entre les bâtiments A-D et l'étang, à côté des entrées des immeubles d'habitation et le long de l'axe central et latéral dans la cour-jardin ;

Considérant que le remplacement des luminaires sur le chemin en dolomie (chemin public), n'était pas prévu dans la demande précédente mais est prévu dans cette demande ; qu'en les remplaçant par des armatures basses, la pollution lumineuse sera également réduite ici ;

De manière générale :

Considérant que les modifications proposées dans la demande actuelle ont un impact limité sur le permis octroyé ;

Considérant que les modifications améliorent la qualité de l'aspect bâti et non bâti du projet ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article;

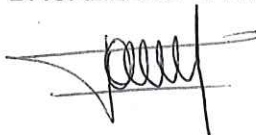
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE à l'unanimité**

COMMUNE  


Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL

---





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 29 novembre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:00	PU/31497- 22	Monsieur FUERSTOS et Madame CARTON	Chaussée de La Hulpe 515  Transformer et rénover une maison unifamiliale	X	Application de l'art. 126§11 du CoBAT: Dérogation à un PPAS (prescription 3.2.1.1)  Application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS (prescription 4.4.1.1)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 – COIN DU BALAI » (AG du 01/10/2015), en zone d'habitat et d'activités complémentaires et annexe ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit *rez + 1 + toiture à deux versants*, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant que la maison a été agrandie, à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin (-1) suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1990 ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été respecté ; qu'un PV d'infraction a dès lors été dressé le 10/01/1992 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'extension existante, non-conforme au permis d'urbanisme délivré en 1990, à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée de la maison ainsi que des deux escaliers d'accès au jardin ;
- La transformation des sous-sol, avec modification de l'escalier d'accès au rez-de-chaussée, aménagement d'un espace bureau / salle de jeux et d'une salle de douche ;
- La reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, à toiture plate munie de deux lanterneaux, accueillant la cuisine et salle à manger du logement unifamilial ;
- La réalisation d'une terrasse, d'une profondeur d'environ 4 m au-delà de la nouvelle annexe, avec escalier d'accès au jardin le long du mur mitoyen de gauche (vers le n° 517) et rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 513), jusqu'à une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la nouvelle terrasse, sur une profondeur de pratiquement 3,60 m ;
- Le réagencement du 1<sup>er</sup> étage de la maison en deux chambres, une salle de bain et une toilette séparée ;
- La modification de la lucarne existante en toiture avant et la construction d'une nouvelle lucarne en toiture arrière ;
- L'aménagement de deux chambres et une salle de douche dans les combles (2<sup>ème</sup> étage) ;
- Le placement d'un nouvel escalier d'accès à la partie haute des combles pour y aménager un grenier aisément accessible et éclairé naturellement par quatre fenêtres de toiture ;
- L'isolation, par l'extérieur, des versants de toiture et des deux façades ;
- Le placement, en façade avant, de châssis en aluminium de teinte grise ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à quatre chambres, trois salles de bain et un bureau / salle de jeux ;

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

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

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT – Dérogation à un PPAS : prescription 3.2.1.1 (bâtiments annexes) ;
- Application de l'art. 188/7 MPP à la demande d'un PPAS : prescription 4.4.1.1 (bâtiment à valeur patrimoniale) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;



- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 3.2.1.1 du plan particulier d'affectation du sol en matière de bâtiments annexes en ce que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée, terrasse surélevée incluse, atteint 16 m et en ce que le sous-sol atteint une profondeur totale de 14,15 m ; que le plan limite la profondeur de bâtisse à 14 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction mitoyenne de droite, la moins profonde (n° 513) ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la prescriptions 3.1.2 du plan particulier d'affectation du sol, relative aux limites extrêmes des constructions prévoit que le corps de logis principal des habitations soit compris entre 8 et 11 m ; que le corps de logis principal de la maison se limite à +/- 9,25 m ;

Considérant que la véranda existante de fait a été construite non conformément au permis d'urbanisme délivré en 1990 ; que la demande prévoit de la démolir ;

Considérant que cette démolition permet de mettre fin à une infraction urbanistique, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur autorisée en 1990 pour la véranda, à savoir 12 m ; qu'elle accueillera la cuisine – salle à manger du logement unifamilial ;

Considérant qu'elle sera munie d'une toiture plate végétalisée comportant deux lanterneaux ;

Considérant que ces verrières participeront au bon éclairage naturel des pièces de vie principale aménagées au rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que les toitures végétales présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent 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 que l'annexe s'inscrit dans le gabarit de la véranda existante ; que sa construction ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que la profondeur de la terrasse prolongeant ladite annexe atteint environ 4 m, portant la profondeur totale de bâtisse à 16 m ; que sa surface est portée à 21,2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les escaliers d'accès au jardin seront démolis pour être remplacés par un seul escalier, longeant la limite de parcelle de gauche (vers le n° 517), sur une profondeur d'environ 3,25 m ;

Considérant que ledit escalier s'adosse au haut mur mitoyen existant ;

Considérant toutefois que la terrasse dépasse pratiquement entièrement la profondeur de la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 513) ;

Considérant que la terrasse de la construction voisine de droite est située au niveau du jardin ;

Considérant dès lors que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite, vers la construction voisine la moins profonde (n° 513), sur une profondeur de pratiquement 3,60 m et une hauteur de maximum 1,90 m, en about de terrasse ;

Vu l'orientation Ouest du jardin ;

Considérant que la largeur de la maison atteint 6 m ;

Considérant qu'une terrasse d'une profondeur de 3 m disposerait d'une surface de pratiquement 18 m<sup>2</sup> au vu de l'implantation de l'escalier d'accès au jardin, à 2,35 m de la nouvelle façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une telle terrasse serait en adéquation avec le programme du projet, à savoir un logement unifamilial à quatre chambres avec jardin, et permettrait une utilisation confortable de cet équipement extérieur ;

Considérant que la portion de véranda démolie au sous-sol permet de supprimer l'infraction ;

Considérant que la salle de bain existante sera quelque peu réduite, agrandissant de ce fait l'espace bureau / salle de jeux prévu au rez-de-jardin ;

Considérant que l'escalier existant vers le rez-de-chaussée sera également démolé ; que le nouvel escalier prendra place sous la cage d'escalier existante desservant le rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant que la dérogation du sous-sol aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol porte uniquement sur l'isolation projetée de la façade arrière ; qu'elle est limitée à 15 cm ;

Considérant en outre que l'isolation sollicitée au sous-sol est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la démolition de la véranda existante et des deux escaliers d'accès au jardin et la reconstruction d'un nouveau volume aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée prolongés par une terrasse avec un seul escalier d'accès au jardin ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de bâtiments annexes (prescription 3.2.1.1) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation, par l'extérieur, de cette façade modifie son implantation de 15 cm ;

Considérant que l'isolation de la façade avant de la maison s'inscrit dans un projet global de rénovation et d'isolation de la maison, des façades avant et arrière ainsi que de la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux visant à isoler les constructions existantes et améliorer le confort thermique des logements ;

Considérant que le trottoir permet un cheminement piétons d'une largeur de pratiquement 3 m, bordure comprise ;

Considérant que l'épaisseur totale du complexe isolant et enduit se limite à 15 cm ;

Considérant dès lors que le cheminement des piétons n'est pas mis en péril par l'isolation sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que la façade existante est recouverte d'un enduit de teinte beige / blanche et pourvue de plusieurs moulures et d'encadrements de fenêtres en saillie ; que le soubassement de la façade est peint en teinte foncée (gris foncé / noir) ;

Considérant que la teinte de l'enduit sur isolant sera conservée, tout comme celle du soubassement ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la modénature de la façade avant en recréant les différentes moulures et encadrements de fenêtres en saillie existants ;

Considérant toutefois que le plan de la situation projetée ne reprend pas le détail de façade sous la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant adaptation du plan de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, engendre un dépassement des deux profils mitoyens ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une rehausse de son faite de 17 cm ;

Considérant que le faite de la toiture existante est aligné avec celui de la construction voisine de gauche (n° 517), la plus haute ;

Considérant que la demande prévoit d'augmenter quelque peu la saillie de la corniche afin de limiter, depuis l'espace public, la perception de l'isolation de la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la nouvelle corniche sera en bois peint, de teinte assortie à celle des châssis ;

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

Considérant que les transformations du 1<sup>er</sup> étage consistent en le réaménagement de la salle de bain et des deux chambres en une salle de bain avec toilette séparée et deux chambres ;

Considérant que ces interventions sont prévues dans le volume existant ;

Considérant que les transformations du 2<sup>ème</sup> étage, partiellement sous combles, consistent en l'aménagement de deux chambres et une salle de douche, ainsi qu'en le placement d'un nouvel escalier menant au grenier ;

Considérant que ces travaux incluent la réalisation de deux lucarnes, une dans chacun des deux versants de la toiture ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière présente une largeur de 4 m, soit le maximum prévu aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur de cette lucarne est limitée à un peu plus de 1,70 m ; qu'elle permet d'augmenter la hauteur sous plafond disponible tant dans la chambre arrière des combles que dans la salle de douche y prévue ;

Considérant que la chambre arrière dispose d'une surface de 14,5 m<sup>2</sup> ; que le projet porte sa superficie nette éclairante à 3,14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le grenier présente des dimensions réduites (hauteur sous plafond au faite limitée à 1,88 m, profondeur de 4,80 m) ; que la demande prévoit de placer quatre fenêtres de toit afin de disposer d'un bon éclairage naturel de cet espace de stockage et de la cage d'escalier non cloisonnés ;

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

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant en outre que la prescription 4.4.1.1 du plan particulier d'affectation du sol prévoit que toute modification d'un bâtiment à valeur patrimoniale visible depuis l'espace public doit être soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande conserve les moulures et encadrements de fenêtres en saillie existants ;

Considérant la teinte du nouvel enduit sera identique à celle de l'enduit existant (blanc / beige pour les étages et foncée pour le soubassement) ; que les encadrements de fenêtres seront peints en gris moyen ;

Considérant dès lors que la demande propose une variation de teintes animant la façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que la descente d'eau de pluie sera en zinc prépatiné et encastrée ; que la demande prévoit le placement d'une souche pluviale en fonte d'un mètre de hauteur ;

Considérant que la suppression de l'écoulement des eaux de pluie de toiture sur l'espace public participe à la sécurisation du cheminement piétons ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en vert ; que la demande prévoit le placement de châssis en aluminium de teinte grise, plus foncée ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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 la lucarne projetée en toiture avant, d'une largeur de 2,97 m, respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa hauteur est limitée à 1,76 m ; qu'elle sera implantée en retrait du plan de la façade avant isolée de 70 cm ;

Considérant dès lors que son dépassement du versant avant de la toiture sera limité à 1,20 m ;

Considérant que l'ébrasement du châssis de la lucarne sera porté à 15 cm et qu'elle sera munie d'un couronnement ;

Considérant que l'habillage de la lucarne est prévu en zinc prépatiné ;

Considérant que son châssis quadripartite porte la superficie nette éclairante de la chambre à 2,7 m<sup>2</sup> ; que la chambre aménagée sous le versant avant de la toiture dispose d'une surface de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que l'éclairage naturel projeté est pratiquement conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que le projet agrandit la lucarne existante et améliore dès lors tant l'éclairage naturel de la chambre que sa hauteur sous plafond ;

Considérant que l'implantation de la lucarne est centrée, en largeur, sur le châssis principal de la façade avant de la maison ;

Considérant que sa réalisation ne permet pas de compléter l'éclairage naturel par la pose d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que la demande tend vers le respect des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la lucarne répond aux objectifs du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;

Considérant que les transformations projetées en façade avant ne portent pas atteinte à l'esthétique du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et indiqué comme bâtiment à valeur patrimoniale au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet 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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Limiter la profondeur de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée à 3 m ;**
- **Adapter la rehausse du mur mitoyen de droite en conséquence ;**
- **Corriger le dessin de la façade avant en y incluant tous les détails de façade recréés (moulure sous le seuil de fenêtre du rez-de-chaussée) ;**
- **Prévoir, en façade avant, des châssis en bois ;**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen modifié dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition de la véranda) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les bâtiments annexes (prescription 3.2.1.1) ainsi que du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE  
  
 Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
 Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

  
 Madame BOGAERTS

  
 Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 novembre 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:20	PU/31562-22	INVEST MARKET AVENUE S.R.L.	Avenue du Bois de la Cambre 17C  Changer la destination d'une activité horeca en logement, rénover et étendre l'immeuble	X	Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  Application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble construit entre 1900 et 1918, sur toute la profondeur de la parcelle, de gabarit rez + 1 + toiture sur les 15,50 m depuis l'alignement et de gabarit rez + toiture sur les 17 m jusqu'en fond de parcelle ;

Considérant que l'immeuble est entièrement affecté à de l'horeca (restaurant) ; qu'il a été agrandi latéralement, suite à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en 1996 ;

Considérant que l'immeuble a, par la suite, encore été transformé et agrandi, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'une activité horeca en logement, rénover et étendre l'immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression de l'activité horeca existante ;
- La rehausse d'un niveau de la partie avant de l'immeuble, jusqu'au gabarit rez + 2 + toiture ;
- La démolition des annexes latérales existantes et la reconstruction d'une nouvelle annexe latérale au rez-de-chaussée, à toiture plate ;
- L'aménagement de deux logements dans le bâtiment transformé et isolé par l'intérieur ;
- La réalisation d'un local pour 6 vélos dans la partie avant du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- La déminéralisation de la zone de retrait latéral en vue d'y réaliser le jardin planté du logement principal projeté ;
- L'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral de la parcelle ;

Considérant que le programme du projet consiste en un appartement à une chambre avec loggia dans les combles de la partie de l'immeuble rehaussé et un logement à cinq chambres, un dressing, un bureau, une salle de jeux et trois salles de bain agencé aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bien ;

Considérant que le projet prévoit une entrée distincte pour chacun des deux logements ; que le local vélos projeté à l'avant du rez-de-chaussée sera accessible tant depuis la zone de retrait latéral que depuis la cage d'escalier privative du second logement ainsi que depuis le couloir du logement principal ;

Considérant la création de deux logements disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 31/10/2022 (réf. CP.1987.1469/4) ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/10/2022 au 14/11/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- la demande de ne pas réaliser d'ouverture dans la façade arrière rehaussée engendrant une perte d'intimité pour le jardin et la maison mitoyenne en intérieur d'îlot ;
- la demande de replacer la palissade latérale droite, actuellement sur le parcelle voisine, sur la limite de propriété ;
- la demande de réaliser les évacuations des eaux de pluie sur la parcelle faisant l'objet de la demande et de vérifier l'état du réseau d'égouttage ;

Considérant que les questions relatives aux limites de parcelles et à l'évacuation des eaux de pluie et usées relèvent du droit privé et non urbanistique ;

Considérant néanmoins que la demande de permis d'urbanisme renseigne la mise en œuvre de six descentes d'eau de pluie le long de la construction et de trois citernes de récupération de ces eaux ;



Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant en outre qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'annexe latérale est modifiée au-delà de la profondeur des constructions voisines ;

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

Considérant que l'annexe existante de droit est implantée environ 1 m en retrait de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 17A) selon les archives urbanistiques ;

Considérant que l'annexe projetée, d'une surface d'environ 37 m<sup>2</sup>, sera implantée pratiquement 3 m en retrait de ladite limite de parcelle ;

Considérant que le projet diminue la superficie des planchers du rez-de-chaussée d'un peu plus de 33 m<sup>2</sup>, par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant que la nouvelle annexe accueillera la cuisine – salle à manger du logement principal de la parcelle ;

Considérant que la toiture plate sera pourvue d'une finition végétalisée ;

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

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

Considérant également 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 la demande prévoit de maintenir certaines portions des murs de l'annexe à démolir, afin de préserver les plantes grimpantes existantes ;

Considérant que le langage architectural du nouveau volume est volontairement plus moderne que celui de l'immeuble existant, afin de marquer l'intervention ;

Considérant que le lien entre la nouvelle annexe et le bâtiment existant est prévu par le placement d'importantes baies vitrées, afin de disposer d'une transition discrète entre les deux volumes ;

Considérant que la modification de l'implantation de l'annexe latérale permet de rationaliser l'organisation intérieure du logement et de créer des pièces de vie spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la démolition des annexes existantes de fait et la construction d'une nouvelle annexe latérale permet de limiter l'emprise au sol de la construction sur la parcelle à 215 m<sup>2</sup>, soit 47 %, contre 60 % en situation existante de droit ;

Considérant par conséquent que la construction de la nouvelle annexe latérale n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que la demande prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales en ce qu'au-delà de la toiture végétalisée de la nouvelle annexe, une citerne de récupération de l'eau de pluie de 4,5 m<sup>3</sup> et deux citernes tampon d'un total de 10,5 m<sup>3</sup> sont prévues dans le cadre du présent projet ;

Considérant également que la majorité des espaces extérieurs seront plantés en pleine terre, afin de permettre à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la construction d'une nouvelle annexe latérale au rez-de-chaussée sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que la demande prévoit d'y réaliser un emplacement de stationnement pour voiture ;

Considérant que l'emplacement de stationnement prévu se situe à l'arrière du portail d'accès à la parcelle ;

Considérant que l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que les zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que les seules constructions y autorisées sont les constructions d'agrément ou de décoration et celles destinées à l'aménagement de ces zones ;

Considérant que l'accès existant à la parcelle est carrossable ; que la demande sollicite son déplacement contre la limite de parcelle de droite (vers le n° 17A) ;

Considérant que son aménagement serait perméable ;

Considérant toutefois que la politique régionale prévoit de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures ;

Considérant que la parcelle ne compte aucun emplacement actuellement, en situation existante de droit ;

Considérant en outre que l'accès projeté à la parcelle est prévu partiellement sous la couronne du tilleul remarquable situé sur la parcelle voisine de droite et du bouquet d'arbres existants à l'arrière du mur de clôture ; que leur maintien pourrait s'en trouver compromis ;

Considérant que, bien que l'aménagement proposé resterait perméable, le stationnement d'un véhicule en zone de retrait latéral est de nature à porter préjudice aux qualités paysagères végétales de la parcelle ;

Considérant en outre que le bouquet de taxus existant à l'arrière du mur de clôture est représenté sur l'élévation et dans la note explicative, mais absent du plan du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de disposer de plans concordants entre eux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) n'est pas acceptable ;

Considérant que le jardin projeté pour le logement principal de la parcelle se développera autour de la nouvelle annexe latérale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit de déminéraliser les terrasses existantes du restaurant et les parties occupées par les anciennes annexes ;

Considérant que ledit jardin sera très largement planté en pleine terre ; qu'il répond aux objectifs du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral ;

Considérant qu'aucune terrasse minéralisée n'est prévue dans le nouveau jardin, mais uniquement un cheminement piétons réalisé par le biais de larges dalles placées dans le style de pas japonais ;

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

Considérant que la partie du bâtiment rehaussée est implanté à l'alignement ; que la rehausse concerne les premiers 15,50 m de la construction ;

Considérant que le projet s'aligne sur la corniche de la construction mitoyenne de gauche (n° 19) ;

Considérant que le faite de la construction voisine de gauche est parallèle à la voirie, contrairement à celui de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la partie à rehausser dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de 4,30 m ;

Considérant dès lors que la rehausse de la partie avant de la construction dépasse du profil mitoyen de référence, dérogeant de ce fait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant néanmoins que les premières habitations voisines de droite érigées à l'alignement (n° 15 à 15D) sont également construites avec leur faîte perpendiculaire à la voirie et de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant que la rehausse porte sur un peu moins de 1 m (93 cm) ; que cette légère rehausse permet d'exploiter les combles de la partie avant du bâtiment, actuellement non habitables ;

Considérant que la hauteur sous plafond des nouvelles pièces habitables variera entre 1,33 m au droit de la façade latérale et du mur mitoyen et 3,27 m au droit du faîte du toit ;

Considérant que ladite rehausse est prévue, à l'alignement, uniquement par une structure métallique permettant de soutenir la toiture rehaussée ;

Considérant que ce choix esthétique permet de limiter l'impact de cette rehausse du volume de toiture depuis et sur l'espace public ;

Considérant que les châssis de la pièce de vie principale de l'appartement prévu en toiture donnant accès à la loggia sont implantés un peu plus de 3 m en retrait du plan de la façade avant, tout comme le revêtement en tôle métallique grise recouvrant la tête de mur prévue à l'arrière de la cheminée accueillant une partie des techniques du logement principal du projet ;

Considérant qu'un filet Jakob entourera ce vide, afin de servir de garde-corps à la loggia prévue en toiture ;

Considérant que cette disposition permet d'assurer la légèreté de la rehausse du bâtiment et d'éviter de porter atteinte à l'esthétique du bâtiment existant et repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la rehausse de la façade latérale sera également largement vitrée ; que la demande prévoit aussi un revêtement de façade métallique gris pour sa seule partie pleine ;

Considérant que les châssis projetés pour la rehausse de la toiture seraient en aluminium brossé de teinte naturelle ;

Considérant que cette différence de matériaux permet de trancher avantageusement entre le bâti existant, ancien, et le projet, moderne ;

Considérant que la façade latérale nécessite des parties pleines permettant de garantir une certaine intimité pour les occupants du logement à une chambre des combles, notamment pour la partie abritant la salle de bain ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche devra être rehaussé pour permettre la réalisation du projet ;

Considérant qu'au vu de l'orientation de la parcelle et la présence d'une importante annexe à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison mitoyenne, l'impact de la légère rehausse de l'immeuble en matière d'ensoleillement sur la propriété voisine devrait rester anecdotique ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée de ladite rehausse du mur mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la rehausse de la partie avant de l'immeuble sont minimales et acceptables ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueillera les cinq chambres du logement principal, ainsi que ses trois salles de bain et son dressing ;

Considérant que le mur mitoyen (gauche, vers le n° 19) assurera la distribution des pièces par un long couloir muni de rangements ;

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

Considérant que l'immeuble sera équipé d'un local permettant le stationnement de six vélos en partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'appartement à une chambre à aménager dans le volume de toiture rehaussé disposera d'une loggia d'un peu plus de 10 m<sup>2</sup> en partie avant de la toiture ;

Considérant que la toiture sera équipée d'une couverture translucide rétractable au-dessus de ladite loggia ;

Considérant que le projet respecte des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les pièces de vie principale seront largement vitrées en façade latérale et avant (Sud) ; que la chambre prévue en partie arrière du bâtiment bénéficiera également d'un large vitrage en façade latérale (Est) et d'une fenêtre en façade arrière, orientée Nord ;

Considérant que cette fenêtre est implantée à 17 m de la limite de fond de parcelle ; qu'elle respecte dès lors largement les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant en outre qu'il s'agit de la fenêtre d'une chambre à coucher ; que son percement ne devrait dès lors pas engendrer de vue intrusive vers la parcelle mitoyenne en intérieur d'îlot ;

Considérant que certaines modifications sont prévues en façade latérale (Est) du bâtiment ;

Considérant que les châssis à remplacer seront en bois, respectant le dessin de la situation existante de droit du bien ;

Considérant que la fenêtre du local à vélos projeté sera transformée en porte-fenêtre à division tripartite, avec imposte afin de se rapprocher au mieux de la situation existante de droit ;

Considérant que le large châssis à division quadripartite du 1<sup>er</sup> étage menant au balcon depuis la chambre 2 sera étrencé afin de s'aligner sur le châssis du bow-window du rez-de-chaussée, à division tripartite ;

Considérant que la demande prévoit également de transformer les fenêtres du bureau, du salon et de la salle de jeux en portes-fenêtres permettant d'accéder au jardin ;

Considérant que les fenêtres existantes de droit sont partiellement obstruées par les annexes existantes de fait ;

Considérant que les châssis projetés seront en bois peint en gris et respectant l'esprit des divisions et petits-bois d'origine ;

Considérant que les baies et châssis du 1<sup>er</sup> étage de la partie du bâtiment non-rehaussé sont modifiés afin de présenter des dimensions semblables et d'éclairer les chambres 4 et 5, le dressing et les salles de bain 2 et 3 du logement principal de la parcelle ;

Considérant que leur largeur varie entre 1,18 m et 1,50 m ;

Considérant que le rythme proposé pour les châssis de la partie arrière du 1<sup>er</sup> étage s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la teinte grise proposée pour les châssis est identique à celle existante de fait des menuiseries (châssis, portes et colombages) ; qu'elle tranche discrètement avec la teinte blanche des façades ;

Considérant que les caves du bâtiment seront accessibles grâce à trois cages d'escaliers ;

Considérant que ce niveau permet l'agencement d'espaces de stockage privés pour chacun des deux logements, en adéquation avec leurs dimensions, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet 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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Supprimer l'emplacement de stationnement en zone de retrait latéral ;
- Conserver la localisation du portail d'accès à la parcelle existant ;
- Compléter les plans avec le bouquet d'arbres existants à l'arrière du mur de clôture à maintenir (sur toutes les vues) ;
- Prévoir une finition soignée de la rehausse du mitoyen ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la rehausse du mitoyen dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition des annexes non-conformes) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) est, quant à elle, refusée 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.*

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL

10

11



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 29 novembre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
6	10:20	PU/31566-22	Mercurian ASBL	drève des Weigélias 5  étendre et transformer l'habitation et modifier l'aspect de la façade avant	–	pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee  art 207, § 1 <sup>er</sup> , al. 4 du COBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants, construite avant 1932 (1875-1988)

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer l'habitation, apporter quelques modifications en façade avant et abattre un petit arbre (merisier) ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation complète de l'habitation et de ses abords suite au décès du précédent propriétaire

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- démolir les annexes existantes au rez-de-chaussée
- étendre la profondeur totale du rez-de-chaussée de +/- 1m20 par la construction d'une nouvelle annexe à toiture plate, entre les profils des constructions mitoyennes existantes
- réorganiser les espaces de vie en déplaçant la cuisine à l'avant, et intégrant un wc au rez-de-chaussée
- remplacer l'ensemble des châssis avec adaptation de dimensions en façade arrière et modification des divisions de la porte-fenêtre de l'étage en façade avant
- isoler la façade arrière par l'extérieur, et la toiture par l'intérieur
- réaménager les chambres du 1<sup>er</sup> étage et installer des nouveaux sanitaires
- transformer et réaménager les combles par la construction d'une lucarne dans le versant arrière et la réalisation d'une terrasse incluse de 2m<sup>2</sup> dans le versant de toiture avant,

- Translater de +/-1m la terrasse de jardin et installer une citerne de récupération des eaux de ruissellement
- Supprimer la végétation gênante située dans cette zone, soit : un sureau, un laurier et un merisier
- Replanter un petit arbre en fond de parcelle
- Placer une clôture treillis d'une hauteur de 1m50 au-dessus du mur de l'avenue des Tailles doublée d'une haie de hêtre

Considérant que cette maison fait partie d'un petit front bâti ancien de style néoclassique présentant des détails architecturaux et décors de façades similaires tels que balcon avec garde-corps en fer forgé, moulures et encadrement de fenêtres moulurés, corniches et menuiseries travaillées, des façades et châssis peints en blanc, caractéristiques de ce type d'immeuble

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

- la prescription 21 du PRAS actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, visible depuis l'espace public;
- l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT : immeuble faisant partie d'un ensemble construit avant 1932 repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

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

Considérant que la toiture plate de l'annexe projetée sera recouverte d'une finition végétale extensive

Considérant que la construction de la lucarne permet à la fois d'agrandir la superficie habitable de la chambre et d'offrir une vue droite vers l'extérieur

Considérant que l'ouverture de la toiture pour réaliser la terrasse incluse dans le versant avant ne sera pas visible depuis l'espace public et dont les dimensions sont similaires à une fenêtre de toiture de grandes dimensions (1m40 de large x 2m dont la hauteur en élévation se limite à 1m)

Considérant que cette terrasse est attenante et à la salle de douche à la chambre projetée à l'avant, qu'elle permet un complément d'éclairage naturel de celles-ci et des vues droites vers le décor extérieur

Considérant cependant qu'il n'est pas précisé sur les plans si cette terrasse est accessible car il semble que les châssis projetés sont des châssis fixes

Considérant que celle-ci devrait être au minimum accessible pour son entretien et celui du vitrage

Considérant que les nouveaux châssis à placer dans les anciennes baies de fenêtre seront en bois de même apparence que ceux existants (moulures à l'ancienne et ceintrages),

Considérant que les châssis des nouvelles interventions (annexe, lucarne et terrasse incluse) seront en aluminium thermo laqué noir

Considérant que les joues et encadrement de lucarne, ainsi que les finitions extérieures des constructions entourant la terrasse incluse seront en carreaux de céramique de teinte similaires à la tuile existante

Considérant que la porte-fenêtre de l'étage, actuellement à double ouvrant présentant une partie basse pleine sera remplacée par une porte-fenêtre entièrement vitrée tripartite s'alignant sur la division de la fenêtre rez-de-chaussée et dont seule la partie centrale sera mobile,

Considérant que les soubassement et seuils en pierre bleue seront décapés et les moulures de façade maintenues

Considérant qu'il semble d'après les photos que le balcon d'origine ait disparu et que seul un garde-corps en fer forgé ait été maintenu devant la porte-fenêtre de l'étage

Considérant que les documents graphiques et la note explicative présente une contradiction en ce qui concerne la couleur des châssis, que ceux-ci sont actuellement peints en blanc

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la teinte blanche afin de respecter les caractéristiques d'ensemble de la façade avec les façades voisines

Considérant également qu'il y aurait lieu de veiller à ne pas placer de meuble de cuisine devant la fenêtre du rez-de-chaussée afin de ne pas réduire la surface éclairante de la baie, de pouvoir ouvrir la fenêtre, OU de prévoir une finition esthétique à l'arrière de ceux-ci afin de ne pas offrir une vision peu qualitative sur l'arrière des meubles depuis la rue



Considérant que la demande concerne une habitation construite sur une parcelle traversante dont le fond du jardin surplombe l'avenue des Taillis située en contrebas, et dont la limite arrière est constituée d'un mur de soutènement présentant une hauteur +/- 4m

Considérant qu'il s'agit d'un ancien mur de brique construit d'un seul tenant avec le mur de soutènement du bien voisin sis au n°7, faisant face au parking de la gare de Watermael

Considérant par ailleurs que le jardin est entouré de murs ; d'une part, par la face arrière des constructions du n°3 et d'autre part par un mur séparatif avec le jardin du n°7

Considérant que la demande comprend également la restauration et le réaménagement du jardin laissé à l'abandon

Considérant que la suppression de l'arbre et des arbustes mentionnés plus haut sont justifiés en raison de la gêne qu'ils occasionnent pour la rénovation du bien et la préservation des constructions et murs mitoyens existants

Considérant qu'un petit arbre sera replanté à un endroit plus approprié et qu'une nouvelle clôture doublé d'une haie de hêtre surmontera le mur arrière

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 UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE de :**


- maintenir des châssis blanc dans les baies de fenêtre de la façade avant
- veiller au maintien et/ou à la reproduction des détails et profils de châssis, porte à l'ancienne et corniche
- réaliser une finition esthétique de l'arrière des meubles de cuisine situés devant la fenêtre du rez-de-chaussée
- rendre la terrasse incluse en toiture accessible
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- réaliser la couverture végétale de la toiture plate de l'annexe et les plantations dans les 3 mois de la fin du gros œuvre
- réaliser les plantations dans les 9 mois de la fin du gros œuvre

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 ;**

COMMUNE  
  
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme  
  
Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel  
  
Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

29 novembre 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
7	11:00	PU/31573-22	ASBL WOMAN'DO A.S.B.L.	drève de "La Brise" 28 changer la destination d'un logement en locaux d'équipement d'intérêt collectif	X	prescription 0.12. du PRAS : modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement

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 ;

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

Considérant que la demande concerne un petit immeuble, situé à l'angle de la drève de la Brise et de la rue du Pinson, comprenant actuellement un commerce au rez-de-chaussée, un équipement au 1<sup>er</sup> étage et 2 logements situés au 2<sup>ème</sup> et sous combles

Considérant que la demande consiste à changer la destination du logement du 2<sup>ème</sup> étage en locaux d'équipement d'intérêt collectif afin d'étendre l'activité exercée au 1<sup>er</sup> étage

Considérant que l'activité exercée dans les locaux est un centre de planning familial agréé et spécialisé dans l'accompagnement des femmes exilées ayant fui les violences,

Considérant qu'il s'agit plus concrètement de changer la destination des pièces de séjour et des 2 chambres du logement en cabinet de consultation psycho juridique

Vu l'envoi par recommandé du formulaire d'avertissement au propriétaire (annexe II);

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 31/10/22;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- prescription 0.12. du PRAS : modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/10/2022 au 31/10/2022 ;

Considérant que l'immeuble est un immeuble d'angle sans jardin et dont les locaux habitables sont orientés vers la rue, ne présentant pas d'ouvertures vers l'intérieur de l'îlot,

Considérant que ce type d'immeuble est plus particulièrement adapté pour accueillir d'autres activités que le logement

Considérant que l'activité déjà exercée au 1<sup>er</sup> étage est bien intégrée dans le tissu social du quartier et n'a jamais suscité de réaction négative du voisinage

Considérant que le centre fonctionne essentiellement sur rendez-vous, qu'un accueil est toutefois assuré 16h par semaine

Considérant que le besoin d'extension répond à une forte demande et au renforcement obligatoire de l'équipe (6 à 8 personnes) en raison de la réforme du cadre légal de l'agrément du centre

Considérant qu'actuellement 6 personnes doivent se partager les trois locaux du 1<sup>er</sup> étage et que l'extension à l'étage supérieur permettra une meilleure organisation de l'ensemble et d'améliorer l'aide et la qualité des services rendus dans un endroit calme et convivial adapté à un public fragilisé

Considérant que les superficies affectées à cette activité restent peu importantes dans la zone et ne sont pas susceptibles de mettre la continuité du logement en péril

Considérant qu'il restera un appartement 1 chambre dans les combles de l'immeuble

Considérant que la demande contribue à la mixité des fonctions et à la vie du quartier

Considérant que la demande remplit un objectif d'intérêt collectif, social et humanitaire

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la demande n'est pas de nature à nuire à l'affectation principale de la zone ni aux qualités résidentielles du voisinage et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- respecter les conditions du SIAMU émises dans son rapport du 31/10/22.

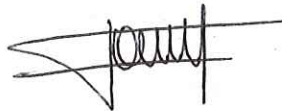
***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL