

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:

05/11/2024

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Boulevard du Souverain, 36

Objet de la demande :

Rénovation lourde d'un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixte (logements et bureaux)

Motif de la CC :

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

Objet de la demande :

Rénover lourdement un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixte : des espaces bureaux au rez (partiellement) et des logements sur le solde du hors sol.

Les sous-sols sont maintenus, la structure de l'immeuble hors-sol est maintenue moyennant le rajout de noyaux de circulation, des penthouses sont rajoutés en structure légère. Vu que l'affectation principale devient du logement, des balcons sont également rajoutés (sauf en façades latérales).

Motif de la CC :

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

1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

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

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

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

art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Avis de la Commission :

AVIS MAJORITAIRE :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme- - Bruxelles Environnement

(Abstention de Direction régionale du Patrimoine Culturel) :

Vu le plan régional de développement durable (PRDD) ;

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 4 SOUVERAIN OUEST approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 depuis le 19/08/2024 ;

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la situation partielle de la demande dans la zone tampon de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSC1 « Forêt de Soignes avec lisières et domaines avoisinants et la Vallée de la Woluwe » et plus précisément de la station IA14 « Station relais en bordure du boulevard du Souverain » ;

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

OBJET

Attendu que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixte : des espaces bureaux au rez (partiellement) et des logements sur le solde du hors sol ;

PROCEDURE :

Considérant que la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixtes (logements et bureaux) ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2024 au 17/10/2024 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières du PRAS
- 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Zone 4 Souverain ouest » ;
- Application des articles du COBAT :
- 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; -le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- Atteinte à l'intimité par la création de terrasses et balcons créant des vis-à-vis ;
- Atteinte à la luminosité et diminution de l'ensoleillement dues à la surélévation ;

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 ;

AVIS D'INSTANCES :

Vu l'avis BMA de 21/05/2024 ;

Vu l'avis de Access&Go du 14/08/2024 ; que le projet est conforme aux exigences du RRU ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 14/08/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 23/07/2024 ;

HISTORIQUE :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal le 19/08/2024 ; que la demande a été introduite avant cette date, le 23/01/2024 ;

Considérant que le demandeur a poursuivi l'étude du projet en dialogue avec les autorités publiques en réunion de projet qui s'est tenue le 24/05/2023 ;

Considérant que le cadre et les modalités des réunions de projet sont fixés par arrêté du Gouvernement le 23 mai 2019 ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ;

DESCRIPTION DU SITE :

Considérant que le site se trouve le long du boulevard du Souverain ; que ce boulevard est densément végétalisé par 3 rangées d'arbres ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande date de la fin des années '90 ;

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment se situe à environ 90 cm en contrebas du boulevard du Souverain, et à plus de 10m en contrebas des immeubles situés avenue du Geai et du Houx ; qu'il présente un gabarit actuel de R+3+Toit à versants + sur 50% du développement de façade R+4+toiture à versants ;

Considérant qu'en sous-sol, l'immeuble comprend 3 étages accueillant 186 emplacements de parking et 52 places pour vélos ; qu'un parking de 8 places est également présent devant le bâtiment, au droit du talus qui longe le trottoir du boulevard ;

Considérant que le rez-de-chaussée existant se trouve légèrement en contrebas par rapport au boulevard ;

Considérant que l'immeuble fait face à l'ancien siège de la Royale Belge (boulevard du Souverain) ;

PROJET

Considérant que le projet vise à convertir un immeuble dédié exclusivement à des bureaux en une affectation mixte bureaux-logements, avec une prédominance résidentielle ;

Considérant que l'immeuble existant date des années 1997-1999 et sa structure en béton permet une reconversion moyennant quelques interventions, notamment au niveau des circulations internes et le respect de contraintes techniques. ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation du gabarit ; que le projet prévoit de maintenir l'emprise au sol existante ; que la structure des balcons reste suspendue à la façade et ne touche pas le sol ;

Considérant le projet vise à réaliser un programme comprenant :

- Des bureaux au rez-de-chaussée ;
- 78 logements ;
- 198 emplacements de parking en sous-sol ;
- 243 places de parkings pour vélos en sous-sol ;

AFFECTATION

Considérant la stratégie 2 du PRDD visant à « proposer une densification maîtrisée » ;

Considérant que le PRDD encourage la valorisation et la reconversion en logements de bâtiments existants ;

Considérant que le bien s'inscrit en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS ; que la zone administrative est affectée à titre principal aux bureaux et aux logements ;

Considérant que la demande vise à modifier partiellement l'affectation de l'immeuble en vue de réaliser un programme comprenant :

- 951 m² de bureaux au rez-de-chaussée ;
- 9.465 m² de logements (78 appartements) ;

Considérant que les affectations de bureaux et de logements souhaitées correspondent aux affectations principales de la zone et correspondent aux affectations des constructions alentours et du quartier ;

Considérant que le bien est également repris dans le périmètre du PPAS « Zone 4 Souverain Ouest » en zone mixte ; que dans cette zone, les affectations de logements, de bureaux et d'Horeca sont autorisées ;

IMPLANTATION ET GABARIT

Considérant que le gabarit du nouveau projet est rehaussé : les toitures à versants existantes sont supprimées et remplacées par un étage de logements classiques et deux étages (R+5 et R+6) accueillant un volume de type penthouse ;

Considérant que le projet entend déroger au PPAS ; que le PPAS prescrit une hauteur maximale de 18 m, sur 50% de la façade ; que cette hauteur est mesurée au milieu de l'immeuble au droit du trottoir ; que l'immeuble existant à une hauteur de 18m ; que le projet prévoit la création de deux étages de penthouses avec une hauteur totale de 23,44m, ce qui implique un accroissement de 30 % de la hauteur maximale prescrite ;

Considérant qu'un des objectifs du PPAS est de limiter les gabarits à "*une hauteur maximum de 18 mètres, hauteur atteinte seulement localement*" ; que, comme le précise les dispositions générales du P.P.A.S. pour le quartier "Front du Boulevard du souverain", ces dispositions de gabarit visent, entre autres, "*à conserver au Boulevard son caractère végétal dominant*" et "*de conserver des vues vers la forêt depuis les immeubles bâtis de l'autre côté de l'îlot*" (2.3.0); que les prescriptions particulières par sous-groupe (2.3.5) confirme encore, en ce qui concerne la zone M2, que l' "objectif d'aménagement" et le "parti urbanistique" est de "permettre la création d'un front bâti et de qualité. Les gabarits des immeubles sont limités. Le caractère végétal du boulevard est préservé" et que ces prescriptions particulières confirment que la hauteur totale des immeubles est limitée à "18 mètres maximum, sur 50 % de la façade".

Considérant que le PPAS prescrit que la hauteur totale du bâtiment (max. 18m) est calculée depuis le niveau du trottoir jusqu'au niveau le plus haut du bâtiment, tous accessoires et locaux techniques compris ;

Considérant en outre, que la hauteur totale est considérée comme un maximum qui ne peut être atteint que localement : maximum 50% en projection et sur le développement de la façade : pour les 50% restants : hauteur maximum – 3 mètres ; soit 15m ;

Considérant que le penthouse au 5^{ème} étage dépasse de plus de 50% le développement de la façade ;

Considérant que le penthouse au 6^{ème} étage niveau est entièrement en dehors du gabarit maximum fixé au PPAS ;

Considérant que le gabarit projeté contrevient aux objectifs d'aménagement et au parti urbanistiques du PPAS ;

Considérant qu'un important dénivelé (plus de 4 niveaux) se situe entre les terrains longeant les avenues du Geai et du Houx et la parcelle concernée ;

Considérant par ailleurs, que les immeubles emblématiques du boulevard construits antérieurement à l'élaboration du PPAS (Royale Belge et Gecamines) ne peuvent justifier de contrevenir aux objectifs d'aménagement prescrits par le PPAS le long du boulevard ;

Considérant que ces données ont été exprimées lors de la réunion de projet organisée par Urban à la demande du promoteur immobilier en date du 24/05/2023 ;

Considérant que le demandeur n'a pas tenu compte des recommandations émises lors de la réunion de projet sur cet aspect du projet ;

ZICHEE

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 ;

Considérant que le gabarit projeté rompt l'homogénéité du front bâti et du paysage urbain et ne met pas en valeur le patrimoine bâti et le caractère végétal dominant du boulevard ;

Considérant que le gabarit projeté contrevient à la prescription 21 du PRAS (zichee) en ce qu'il ne sauvegarde ni ne valorise les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ce périmètre ;

Considérant que la hauteur projetée dépasse de plus de 2 niveaux la hauteur sous corniche, que cette hauteur aura un impact visuel non négligeable depuis les immeubles situés avenue du Geai et du Houx, que le PPAS en imposant une hauteur maximale de 18m permet aux immeubles situés en contrehaut avenue du Geai et du Houx de conserver une vue vers la forêt ;

Considérant que le rapport d'incidences constate qu'il n'y a pas d'incidences négatives en termes d'ensoleillement ; que le rapport d'incidences indique ce qui suit :

« Des simulations d'ensoleillement ont été réalisées pour décrire l'ombre portée en situation existante et future au droit du projet et des habitations voisines. Ces simulations couvrent quatre moments de la journée (9h, 12h, 15h et 18h) à quatre moments de l'année (solstice d'été, équinoxe d'automne, solstice d'hiver et équinoxe de printemps).

Les résultats de ces simulations montrent que les suppléments d'ombre projetée au nord du projet ne dépassent pas la parcelle du projet, probablement en raison de la présence de ce talus arrière. Le seul bâtiment voisin susceptible d'être impacté est celui situé au n°68 du boulevard du Souverain, au nord-est, à partir de 15 heures à la période du solstice d'hiver.

Cette zone d'ombrage supplémentaire reste toutefois minime : elle concerne le 3e étage de la façade latérale. Notons par ailleurs que cet immeuble est affecté à des bureaux, ce qui signifie que les travailleurs le quittent en fin de journée. Dès lors, l'impact de cette ombre supplémentaire aux alentours du solstice d'hiver n'est pas significatif. »

Considérant cependant, qu'en hiver cette hauteur réduit fortement l'ensoleillement sur l'environnement boisé situé à l'arrière ainsi que sur l'immeuble situé avenue du Geai 42 ; que celui-ci est situé en zone de logement au PPAS ; que cette privation d'ensoleillement en hiver constitue une atteinte aux qualités résidentielles de cette immeuble et est préjudiciable au bon développement et à la préservation du bon état sanitaire de l'environnement végétal alentour ;

Considérant que le PPAS prescrit des toits en pente de min 30° ; que le projet propose la réalisation de toitures plates ; que cette dérogation est admissible étant donné que les toitures plates peuvent être végétalisées ; que des toitures végétalisées répondent ainsi davantage aux préoccupations environnementales liées aux îlots de chaleur urbaine et améliorent la qualité esthétique de l'immeuble depuis les propriétés voisines ;

Considérant que la suppression des toitures à versants au profit de toitures plates offre l'opportunité pour une gestion intégrée des eaux pluviales et le recours aux énergies renouvelables via notamment la pose de panneaux solaires ;

Considérant toutefois, que la proportion entre toiture verte semi intensive, toiture verte intensive et terrasses imperméables pourrait être améliorée afin de lutter contre les changements climatiques ;

Considérant que la PEB exige un niveau d'isolation important ; que ceci nécessite par conséquent un épaississement de 10 cm sur chaque façade avant et arrière ; que la profondeur de l'immeuble passe ainsi à 21,20 m ;

Considérant que la transformation du bâtiment de bureaux en logements nécessitera la création de terrasses afin d'offrir pour chaque logement un espace d'agrément extérieur; que celles-ci seront ajoutées à la façade avant et à la façade arrière du bâtiment ; que cela augmentera la profondeur totale du bâtiment à 26,2m ; qu'il est opté pour la pose d'une exostructure légère, en matériau léger, qui reste suspendue à la façade et ne touche pas le sol, de manière à conserver les abords le plus verdurisés possible ;

Considérant que le PPAS prescrit que la profondeur de la construction est limitée à 21 m ; qu'avec une profondeur de 26,2 m, le projet dépasse largement la profondeur autorisée ; que la dérogation est acceptable compte tenu de la nécessité de créer un espace extérieur qualitatif pour chaque logement ; que les nouvelles terrasses étant suspendues, l'impact sur la zone de recul et la zone de cours et jardins est minimisé ; que les terrasses côté rue assurent l'animation de cette façade et un certain contrôle social;

Considérant que les terrasses projetées se situent dès lors à distance appropriée de ces immeubles et ne portent pas atteinte à l'intimité et aux qualités résidentielles de ceux-ci et de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le coin nord-est de la parcelle est pour une petite partie, repris en zone tampon Natura 2000 ; qu'aucun acte ni travail n'est prévu dans cette zone ;

RRU

Considérant que la hauteur projetée déroge au RRU Titre I art. 8 §1 en ce que les hauteurs des constructions projetées excèdent la moyenne des hauteurs des constructions entourant le projet ; que celle-ci n'a pas été sollicitée ni motivée par le demandeur ;

Considérant, en effet, que le calcul de la moyenne des hauteurs dans la note explicative est inadéquat en ce qu'il ne prend pas en compte les immeubles situés de l'autre côté de l'îlot, le long de l'avenue du Geai et de l'avenue du Houx ;

Considérant, en outre, que le bâtiment de la Royale Belge ne peut être intégré dans le calcul des moyennes de hauteur étant donné sa singularité et son caractère patrimonial exceptionnel ;

Considérant, en effet, qu'il s'agit d'une situation unique d'un bâtiment spécifique situé entièrement en zone de parc, qu'il n'est absolument pas représentatif des gabarits des immeubles situés à proximité immédiate du projet ;

Considérant, par ailleurs, que l'immeuble sis aux n°30-32, a été construit dans les années 70' antérieurement au PPAS ; que le niveau du rez-de-chaussée de cet immeuble se situe à plus d'un niveau en contrehaut du boulevard du Souverain

Considérant que cet immeuble constituait l'ancien siège de la société immobilière Etrimo et constitue l'actuelle siège de la s.a. Gecamines ;

Considérant qu'il constitue un immeuble emblématique de l'avenue qui ne peut être également considéré comme point de référence en matière de hauteur ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable compte tenu de l'ampleur de la dérogation ; qu'il est nécessaire de réduire significativement la hauteur du bâti projeté ;

Considérant, dès lors, qu'au regard du PPAS et du RRU et des éléments soulevés ci-avant, il convient de supprimer le dernier penthouse au 6^{ème} étage et de réduire la hauteur afin de ne pas dépasser 18m et réduire la largeur du penthouse situé au 5^{ème} étage conformément aux dispositions du PPAS (50% max du développement de la façade);

Considérant que la hauteur sous-plafond de ces niveaux s'élève à 2m97 et celle des étages inférieurs à 2m72 et 2m87 au 4^{ème} étage ; que le RRU prescrit 2m50 minimum ; qu'une diminution des hauteurs sous plafonds au 4^{ème} étage et au penthouse au 5^{ème} étage pourrait être envisagée ;

Considérant qu'il ressort qu'une réduction du gabarit au gabarit maximum prescrit par le PPAS est dès lors techniquement réalisable ;

Considérant qu'il est, par ailleurs, nécessaire de préciser sur les plans toutes les installations techniques ; que ces installations doivent être intégrées dans le volume bâti ;

AMENAGEMENT LOGEMENTS

Considérant que les entrées piétonnes des logements et des bureaux se trouvent dans une zone de recul en léger contrebas par rapport au niveau du trottoir du boulevard du Souverain ; que l'accès principal existant est marqué par un large escalier central qui descend vers l'allée de distribution de quatre nouvelles entrées ;

Considérant que les nouveaux noyaux, nécessaires pour le programme logements, sont situés au centre de l'immeuble, dans une travée structurelle, permettant cette intervention ;

Considérant que la demande vise la réalisation de 78 appartements répartis comme suit :

- 8 studios (10%) ;
- 30 une chambre (39%) ;
- 18 deux chambres (23%) ;
- 21 trois chambres (27%) ;
- 1 quatre chambres (1%) ;

Considérant que la mixité de type de logements permet de répondre à une demande diversifiée ;

Considérant la disposition de quatre nouveaux noyaux permet de créer des appartements traversants ou avec une double orientation et de réutiliser les sous-sols d'une manière efficace pour les parkings des voitures et vélos ;

Considérant que le projet comporte encore 38 logements mono-orientés (48%) ; qu'il s'agit d'appartements de type studio ou appartement d'une chambre ; que ce ratio de logements mono-orientés est trop élevé et peut être amélioré ; qu'il est possible d'ajouter les studios aux logements situés dans le coin du bâtiment (2ch) et de créer des grands logements bi-orientés ; que le BMA donne également des suggestions dans son avis sur la manière de réduire les logements mono-orientés ;

« Trop de mono-orientés

Sur le plan type du 1°, 2°, 3° et 4° étage, il y a 8 mono-orientés (studio et 1 chambre) sur 16 appartements. Les petits logements et donc par conséquent mono-orientés constituent donc la moitié des logements d'un étage. C'est une trop grande proportion pour un bâtiment en bordure d'un axe très passant. Les logements mono-orientés étant en plus majoritairement positionnés côté boulevard du Souverain avec une orientation sud-est. Nous noterons également que l'implantation de ce bâtiment ne bénéficie que d'un faible retrait par rapport à l'axe passant. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la proportion des logements mono-orientés doit être revu via notamment :

- Un travail en plan sur le positionnement ou le nombre des circulations verticales peut participer à diminuer le nombre de petits logements et par conséquent le nombre de logements mono-orientés*
- Un travail en plan sur le positionnement et l'orientation des logements mono-orientés. La configuration actuellement proposée pouvant poser question quant à la qualité de vie, principalement dans les étages les plus bas sur ce boulevard très passant ainsi qu'à la surchauffe des logements.*
- Apporter des solutions en termes de gestion du bruit et de la prise en compte de la surchauffe des logements »*

Considérant qu'il y a quelques appartements traversants, dans lesquels la cuisine est toujours située dans la partie la plus sombre du bâtiment ; que le BMA écrit dans son avis du 21/05/2024 que la qualité des plans de logements pourrait être améliorée afin d'éviter le positionnement de cuisine en second jour ; qu'il est donc recommandé d'améliorer la qualité de ces appartements ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que les sous-sols du projet accueillent les caves, les techniques, les locaux de stockages, les parkings vélos et les parkings véhicules à moteur du projet ;

Considérant que le projet prévoit un local poubelles de 45,7 m² contenant 11 conteneurs de 1100 litres :

- 6 conteneurs déchets tout-venant (blanc) ;
- 2 conteneurs papier/carton (jaune) ;
- 2 conteneurs PMC (bleu) ;
- 1 conteneur déchets alimentaires (orange) ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que le local poubelles est légèrement sous-dimensionné ; que 14 conteneurs de 1100L seraient nécessaires pour gérer et stocker les déchets de logements ; que compte tenu de l'espace disponible en sous-sol, il convient d'étudier la possibilité d'agrandir le local poubelles pour répondre à cette demande ; que les dimensions des locaux déchets doivent être adaptées à la fréquence de collecte des déchets ;

Considérant que la gestion et la traçabilité des déchets organiques sont obligatoires ;

AMENAGEMENT BUREAUX

Considérant que l'immeuble disposera de 5 unités de bureaux, pour un total 951 m² de superficie de plancher ;

Considérant que l'implantation des fonctions autre que logement s'impose de façon naturelle pour le rez-de-chaussée le long de boulevard du Souverain ; que ces espaces, avec des accès séparés, peuvent opérer de manière indépendante par rapport au programme de logements, assurant ainsi une préservation maximale de l'intimité pour les deux fonctions ;

Considérant que le maintien d'une activité de bureau au rez-de-chaussée permet d'animer l'immeuble en journée et évite ainsi une mono-fonctionnalité peu qualitative pour le quartier ;

ARCHITECTURE

Considérant que privilégier une rénovation lourde au lieu d'une démolition-reconstruction est cohérent aux lignes directrices de Urban et des autres instances publiques ;

Considérant que le BMA écrit ce qui suit dans son avis :

« Maintien de la structure

Le projet porte sur la réhabilitation d'un immeuble de bureaux existant en un bâtiment mixte comprenant à la fois des logements et des bureaux. Il s'inscrit dans la tendance de la rénovation et la revitalisation d'un patrimoine de bureaux situé en deuxième couronne. Le BMA apprécie la mixité de fonction apportée et le fait que la structure existante du bâtiment soit préservée et adaptée au programme actuel.

En effet, la rénovation lourde est moins impactante qu'une démolition totale en termes de durabilité et circularité. Les interventions sur la structure sont ciblées et trouvent leurs raisons d'être car elles ont un impact direct sur la fonctionnalité du projet. BMA demande que les intentions de circularité portant sur la réutilisation des parties démolies soient maintenues et renforcées via un inventaire des matériaux et favorise le réemploi sur site tels que le réemploi de cloisons comme divisions intérieures.

La circularité porte également sur l'adaptabilité future du bâtiment. En ce sens, BMA invite le porteur de projet à développer une réflexion sur les divisions intérieures avec des cloisons légères ou encore des plans de reconversions qualitatives possibles. »

Considérant que la rénovation lourde est, en effet, moins impactante qu'une démolition/reconstruction en terme de durabilité et de circularité ;

Considérant qu'un inventaire des matériaux ou éléments de décors patrimoniaux n'a pas été fourni dans la présente demande ;

Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser le réemploi de matériau sur site et de prendre en considération les questions d'adaptabilité futur du bâtiment ;

Considérant que la structure de la façade du bâtiment existant est isolée et revêtue de panneaux profilés en zinc de couleur gris anthracite ;

Considérant que les balcons, suspendus à la façade, sont imaginés comme une seconde peau en maille métallique de teinte laiton ;

Considérant que les menuiseries extérieures adoptent une teinte gris anthracite avec un vitrage clair ; que les garde-corps sont réalisés en une maille métallique légère ;

Considérant qu'il est considéré comme très positif que l'ensemble des matériaux utilisés soit démontable, s'inscrivant ainsi dans la tendance actuelle axée sur la durabilité ;

MOBILITE

Considérant que le site se situe en zone d'accessibilité B, ce qui signifie qu'il est bien desservi en transports en commun ; que la ligne 8 (tram) longe le boulevard du Souverain ; qu'il y a un arrêt à 100m au nord du site ; que l'arrêt Herrmann -Debroux (metro) se situe à 1,1km du site ; que la gare de Boitsfort se situe à 1,6km du site ;

Considérant que tous les occupants du projet, habitants, utilisateurs des bureaux et visiteurs, ont à leur disposition un parking en sous-sol, accessible par une rampe existante située à l'extrémité droite du bâtiment ;

Considérant que le projet conserve les trois niveaux de parking souterrains mais l'aménagement de ceux-ci sera revu en vue d'y accueillir au total 198 emplacements de stationnement ; que cela représente une augmentation de 4 par rapport au permis d'environnement en vigueur ;

Considérant les emplacements dédiés aux logements (188) sont mis sur les trois niveaux de sous-sol ; que les emplacements pour les bureaux (9) sont regroupés au premier sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit un emplacement pour les livraisons au niveau -1 ;

Considérant que le parking pour les logements dispose de 170 emplacements de parking pour voitures et 18 emplacements de parking pour motos, qu'avec 170 emplacements de stationnement affectés aux logements, le ratio atteint 2,17 emplacements par logement ; que les logements disposent également des parkings à vélos confortables; que le rapport d'incidences indique que le nombre d'emplacements prévus pour les bureaux correspond presque à la demande estimée (10 ou 11 places) ; qu'il est approprié de prévoir une place de parking supplémentaire pour les bureaux ; que le titre VIII du RRU fixe un maximum de deux emplacements de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ; qu'il serait approprié de respecter ce maximum et de mettre les emplacements de parking restants à la disposition des résidents du quartier;

Considérant que l'accès principal au parking est régulé par une barrière dont l'ouverture est commandée par badge ;

Considérant que le projet prévoit une capacité d'accueil totale de 243 emplacements vélos tous situés au premier niveau de sous-sol à travers 9 espaces de parcage :

- 221 emplacements (dont 24 pour vélos cargos) pour les logements situés dans 8 locaux d'une superficie totale de 447,8 m² (soit 2,03 m²/emplacement) ;
- 22 emplacements pour les bureaux situés dans un seul local d'une superficie de 44 m² (soit 2m²/emplacement) ;

Considérant que l'accès cycliste s'effectuera via la rampe d'accès existante, où une bande réservée à la circulation des vélos est prévue via un marquage au sol ; que la largeur de cette bande balisée est de 150cm ; que la pente moyenne de la rampe est d'environ 11% (de 5 à 19,9%) ;

Considérant que lorsqu'ils empruntent la rampe d'accès, les cyclistes sont susceptibles de croiser des voitures ; que cette situation présente des risques de conflit, principalement lorsqu'un cycliste sort du parking (potentiellement en marchant à côté de son vélo vu la pente de la rampe et sa largeur réduite à son niveau bas) et qu'une voiture descend ; qu'afin d'assurer la sécurité des cyclistes, un système de feu sera installé pour réguler le passage des voitures pendant qu'un cycliste emprunte la rampe ;

Considérant que la capacité à plein régime du système de ventilation mécanique du parking doit au moins être égale à 200 m³/heure par emplacement de parcage et que ce système de ventilation doit assurer au moins un renouvellement de l'air du parking toutes les 3 heures ;

ABORDS

Considérant qu'une grande partie de la zone de recul se trouve au-dessus du parking en sous-sol ;

Considérant que le projet propose de supprimer les 8 emplacements de parkings à l'air libre existants au profit d'un réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que les plantations du talus végétalisé sont remplacées par un massif de vivaces et de graminées plus basses afin d'apporter de la lumière en contre-bas et de ne pas créer une barrière visuelle trop importante ;

Considérant de la modification de la sortie de la voie pompier modifiera le talus existant ; que des remblais devront être apportés pour adoucir la pente existante et une partie du talus sera minéralisée ; que la sortie de la voie pompier se situe sous la couronne d'un platane du boulevard du Souverain ; que la modification du talus pourrait avoir un impact sur le système racinaire ; que des observations de terrain ont été réalisées afin de localiser d'éventuelles racines importantes dans le talus ;

Considérant que la voie pompier est reculée de la façade avant afin de garantir ; que ce recul permet la plantation de massifs ; que la voie pompier est composée d'une partie en pavés béton de 2m à destination des circulations piétonnes ; que la seconde moitié de la voie pompier (côté talus) est composée de pavés joints herbes qui permettent le passage occasionnel d'un véhicule pompier ou de livraison ;

Considérant que le projet prévoit la création de massifs de vivaces entre l'immeuble et le talus ; que ces « coussins » végétalisés se trouvent au-dessus du parking en sous-sol ; que le traitement en microtopographie des coussins permettra de disposer d'une épaisseur de terre plus importante que de la situation initiale, afin de permettre l'installation de cépées, d'arbustes tapissant et de vivaces ; que les formes arrondies apportent de la souplesse et du mouvement au pied de façade ;

Considérant que les zones latérales et la zone de cours et jardins disposent déjà d'un aménagement paysager de qualité, qui sera maintenu et entretenu ; que l'arrière de la parcelle est composée d'un talus planté d'arbres et d'une strate herbacée en sous-bois ; que le projet prévoit de laisser tel quel ces espaces qui sont qualitatifs au niveau paysager (diversité des essences, diversité des strates) ; que des dispositifs d'accueil de la micro-faune terrestre (hérissons, écureuils, insectes) sont prévus afin de renforcer la biodiversité sur le site, tel que nichoirs, hôtels à insectes ;

GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant la proximité du site avec la nappe phréatique d'après la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement et l'étude de perméabilité des sols ;

Considérant que le projet aura une superficie de pleine terre de 3.828,3m² ;

Considérant qu'en situation projetée, les toitures de l'immeuble seront végétalisées (1.560,6m²) ; qu'elles présenteront toutes une réserve d'eau temporaire d'au moins 8 l/m² et l'épaisseur du substrat variera (10-60cm) en fonction du type de toiture ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser de manière semi-intensive et intensive l'ensemble des toitures du bâtiment ;

Considérant que les eaux tombant sur des toitures végétalisées ne sont pas récupérées en raison des volumes l'absorption partielle de l'eau par le substrat et de la présence d'une réserve provisoire d'au moins 8 l/m² ;

Considérant qu'aucune récupération/réutilisation n'est pas prévue compte tenu de la végétalisation intensive des toitures ;

Considérant que le projet prévoit de gérer les eaux de ruissellement via des toitures et des terrasses stockantes ainsi que via des voiries à fondations drainantes ;

Considérant que les voiries à fondations drainantes permettront de gérer 29,5 m³ d'eau ;

Considérant que les résultats des tests piézométriques indiquent une variabilité de la profondeur de la nappe entre 0,7 et 1,3 m ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'il y ait une distance de 1 m entre le fond des aménagements de gestion des eaux de pluie et le niveau de la nappe phréatique ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un accompagnement par le Facilitateur eau en décembre 2023 ;

Considérant que la voie pompier sera réalisée en revêtement perméable, et que par conséquent cet aménagement doit être accompagné d'un massif drainant (structure réservoir) en sous-fondation pour fonctionner pleinement ;

Considérant que le calculateur Parcelle a été rempli pour chaque zone du projet, mais que le paramètre « surface d'infiltration » encodé est incorrect pour la zone « abords avant » dans les documents de PU mais ont été corrigés dans la partie PE. En effet, la surface d'infiltration ne tient compte que des emprises des aménagements GiEP. Les surfaces de pleine terre sont prises en compte dans ce paramètre uniquement si elles accueillent des ouvrages GiEP (noues, jardins de pluie, etc.). Dans ce projet, les surfaces de pleine terre sur les abords avant correspondent à des talus et l'on considère qu'ils ne participeront donc pas à gérer la pluie centennale ;

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS •

Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature) ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets dans les 60m d'un site Natura 2000, par le bureau Advista en janvier 2024 ;

Considérant que l'évaluation appropriée fourni des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 43 - 45), mais qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'ajouter les mesures d'atténuation en tant que conditions d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement ;

Considérant que les environs du site sont connus pour la présence de chauve-souris ;

Considérant qu'il convient dès lors de conserver des corridors sombres pour favoriser le déplacement de ces espèces ;

BRUIT

Vu l'étude acoustique réalisée par le bureau ASM Acoustics de décembre 2023 ;

CHARGES D'URBANISME

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis à des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m² pour les logements ;

Considérant qu'en application de l'article 9, 5° de cet arrêté, le changement d'affectation des m³ de bureaux existants en logement est exonéré de charges d'urbanisme ;

Considérant, dès lors, que seul est chargé le solde de m² de logement dépassant les m² de bureaux supprimés ;

Considérant que les charges seront du total de m² projeté – 9.204m², à concurrence de 50€/m² ;

Considérant que, dans la note explicative, le demandeur propose de verser cette charge en numéraire ;

De manière générale :

Considérant que le changement d'affectation permet de garantir un usage mixte et vivant du bâtiment ;

Considérant que les nouveaux logements sont spacieux et de typologie variée ;

Considérant que le chantier aura une durée estimée de 24 à 30 mois ;

Considérant, de ce qui précède, compte tenu des conditions émises par le présent avis 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, sous conditions de :

- Supprimer le dernier penthouse au 6^{ème} étage ; réduire la hauteur afin de ne pas dépasser 18m et réduire la largeur du penthouse situé au 5^{ème} étage (50% max du développement de la façade) afin de respecter la hauteur maximale autorisée par le PPAS ;
- Préciser sur les plans toutes les installations techniques et intégrer ces installations dans le volume bâti et le gabarit maximal autorisé au PPAS;
- Améliorer la qualité des logements afin d'éviter le positionnement de cuisine en second jour ;
- Réduire fortement le nombre de logements mono-orientés en bordure du boulevard ;
- Prévoir un emplacement de parking supplémentaire pour les bureaux ;

- Remplir correctement le calculateur Parcelle pour la zone « Abords avant » dans le dossier du PU ;
- Fournir une coupe des voiries à fondations drainantes et ses caractéristiques (granulométrie, épaisseur, etc.) en sous-fondation de la voie pompier sur les coupes de principe du plan « ABORDS EXTERIEURS : PLAN MASSE - COUPE AA » ;
- Prévoir des aménagements de gestion des eaux de pluie qui n'induisent pas un risque de contact avec la nappe, quitte à diminuer la profondeur des aménagements ;
- Respecter l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, y compris concernant le chantier et la gestion future du site et les intégrer dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré ;
- Placer un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques ;
- Mettre en place les mesures de réduction de bruit pour les installations techniques reprises dans la note acoustique :
- Plénum insonorisé et silencieux à baffles parallèles sur la grille de rejet d'air ;
- Revêtement absorbant et silencieux à baffles parallèles sur la grille de prise d'air ;
- Ouvrir la poche de parking affectée aux logements aux riverains du quartier ;
- Prévoir une ventilation mécanique du parking avec un débit de 200 m³/h/véhicule et non plus pour éviter une surconsommation d'énergie ;
- Augmenter le dimensionnement des locaux poubelles pour les logements afin de couvrir la demande ;
- Prévoir un système de gestion des déchets organiques des bureaux ;
- Respecter l'avis Access&Go du 14/08/2024 ;
- Respecter l'avis SIAMU du 14/08/2024 ;
- Respecter l'avis la Commission de Sécurité ASTRID du 23/07/2024 ;

2. Avenue des Airelles, 3

Objet de la demande :

isoler les façades et agrandir la terrasse arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

La demande concerne une maison unifamiliale 3 façades de type Bel étage+1+Toiture à 3 versants, construite en 1960 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et agrandir la terrasse arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement de la terrasse arrière et l'élargissement de l'escalier extérieur ;
- L'isolation des trois façades ;
- Le remplacement des châssis de la façade avant ;
- La régularisation de la lucarne arrière ;

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

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

- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/09/2024 au 14/10/2024 ;

La construction de la terrasse :

Considérant que la profondeur de la terrasse existante se limite à celle de la construction mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit l'élargissement de la terrasse existante à une profondeur de 2,81 m sur une largeur de 3,61 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse construite sur une structure en bois et disposant d'un garde-corps en aluminium ;

Considérant que la terrasse projetée déroge aux dispositions de l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur du profil mitoyen sis au n°5 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme réf : PU/29848-15 portant sur la construction d'une terrasse et d'une annexe prévue en lieu et place de la terrasse projetée a été accordé en 12/01/2016 ; que ledit permis n'a pas été exécuté ;

Considérant que la terrasse projetée aura une profondeur supérieure d'environ 90 cm à celle de l'annexe accordée en 2016 ;

Considérant que la construction de cette terrasse implique l'installation d'un brise-vues d'une hauteur de 2 m sur une profondeur de 2 m ;

Vu la convention avec le propriétaire voisin, concernant l'usage du mur établi sur la limite mitoyenne du bien sis au n°5 ;

Considérant que ladite convention porte sur :

- Le démontage du couvre-mur existant ;
- La rehausse du mur mitoyen d'environ 90 cm en maçonnerie et en béton armé ;
- La pose d'un nouveau couvre-mur en pierre bleue ;
- L'installation d'un brise-vues translucide d'environ 2 m de hauteur ;

Considérant que l'installation de ce brise-vues permet de réduire l'impact du vis-à-vis avec la propriété voisine et de répondre aux dispositions du Code Civil en matière des vues directes ;

Considérant que le brise-vues translucide réduit son impact d'ensoleillement et d'éclairage naturel sur la propriété voisine ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement des pièces vie constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant de plus qu'un tel aménagement permet de créer une connexion habitable en liaison avec le jardin sans porté atteinte aux qualités résidentielles du voisinage : que les dérogations liées à la construction de cette terrasse sont dès lors acceptables ;

Isolation des façades :

Considérant que les façades de cet immeuble seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que son isolation modifie son alignement de 20 cm ;

Considérant que les travaux d'isolation de la façade arrière et latérale sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;

Vu le permis d'urbanisme Réf PU/29848-15, accordé en 2016 et non exécuté, portant sur l'isolation des trois façades ;

Considérant que le soubassement existant en façade avant et latérale, composé de schiste gris, ne sera pas isolé ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul de 4 m de profondeur ;

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

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

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

Considérant que la perception, depuis l'espace public, de la modification de l'implantation de la façade avant restera limitée et ne portera pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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 minime et acceptable ;

Considérant que les parements de ces façades, composés de briques de ton jaune, seront recouverts d'un crépi de ton gris beige posé sur l'isolant ;

Considérant qu'il s'agit d'une teinte similaire à celle du retour la cage d'escalier ;

Considérant de plus qu'il s'agit de la même teinte accordée par le permis délivré en 2016 ;

Considérant que le crépi prévu sur des façades rajeunira l'aspect de l'immeuble ; que la couleur choisie est une teinte neutre se mariant avec les couleurs de façades des immeubles formant l'environnement proche ;

Considérant cependant que l'isolation de la façade avant entraîne la suppression des encadrements de baies ; que les appuis de fenêtres seront remplacés par des seuils en aluminium ;

Considérant que qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux des façades visibles depuis la rue afin d'éviter leur appauvrissement ;

Considérant qu'il conviendrait de maintenir ou de reproduire des encadrements et de prévoir des appuis de fenêtres en pierre bleue ;

Considérant dès lors que l'isolation et le crépi prévus s'intègrent aux éléments constituant la façade sans porter préjudice au cadre urbain environnant, moyennant certaines adaptations ;

Remplacement des châssis :

Considérant que les châssis visibles depuis l'espace public seront en aluminium de ton gris moyen conformément aux plans annexés au permis d'urbanisme réf : PU/30107-16 ;

Considérant que l'isolation projetée et le remplacement de châssis améliorent la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que la teinte grise se marie harmonieusement aux teintes des matériaux existants et projetés pour les façades ;

Considérant que la couleur des châssis ne constitue pas une caractéristique particulière au quartier dont les constructions présentent des châssis de teintes diverses ;

Régularisation de la lucarne arrière :

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une lucarne construite dans le versant arrière du toit ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne réalisée dans le cadre du permis d'urbanisme réf : PU/29848-15, délivré en 2016 ;

Considérant que l'aspect et les dimensions de ladite lucarne semblent correspondre aux plans annexés au permis d'urbanisme délivré ;

Considérant cependant que son emplacement prévu à 1,20 m du toit mitoyen n'a pas été respecté ; que celui-ci se situe à 45 cm de la mitoyenneté ;

Considérant que le déplacement de cette lucarne a permis de la centraliser par rapport à la chambre ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la chambre est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant que la face avant de la lucarne est munie d'une baie vitrée centrale, permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant par ailleurs, que ce châssis permet également de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Maintenir ou reproduire des encadrements en façade avant et latérale et prévoir des appuis de fenêtres en pierre bleue ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen modifié 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 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (Titre I, art.3), la profondeur (Titre I, art.4) et la hauteur (Titre I, art. 6) de la terrasse sont acceptées moyennant certaines adaptations, pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

3. Karrenberg, 42

Objet de la demande :

reconstruire l'extension arrière d'une maison unifamiliale et remplacer les châssis

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit Rez+1+toiture à la Mansart construite en 1913, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire l'extension arrière d'une maison unifamiliale et remplacer les châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'annexe existante à l'arrière ;
- La construction d'une nouvelle annexe ;
- Le remplacement des châssis et la mise en peinture de la porte d'entrée et de la corniche ;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie ;
- L'installation d'une pompe à chaleur ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'impact sonore et visuel que peut engendrer la pompe à chaleur prévue à environ 70 cm de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°44 ;

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

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une annexe existante de droit le long de la mitoyenneté avec le bien sis au n°44, sur une profondeur d'environ 8,50 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une annexe sise en retrait de 1,40 m minimum par rapport au mitoyen avec le n°40 et composée de deux volumes :

- Un volume de gabarit rez+1+toi plat, attaché à la façade arrière et affecté à un espace de rangement ouvert au rez-de-jardin et une salle de bain/WC au 1^{er} étage ;
- Un volume indépendant du corps principal de l'immeuble, de gabarit rez + toit à versant, aménagé en un atelier ;

Considérant que la hauteur maximale de cette annexe existante est portée à 5,34 m ;

Considérant que la démolition de cette annexe entraîne la réduction du mur mitoyen avec le n°44 ;

Considérant que l'annexe projetée au une profondeur de 5,71 m ; que sa hauteur sera portée à 3,68 m ;

Considérant que la nouvelle annexe déroge aux prescriptions de l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur dépasse de plus de 3 m celle du bien sis au n°44 ;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée seront réaménagés ; que la baie existante à l'arrière du rez-de-chaussée sera complètement élargie ;

Considérant que ces travaux de réaménagement permettent une connexion directe avec la nouvelle annexe ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé en une salle de jeux/salon et une grande pièce de vie ouverte de 44 m² composée d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle à manger, une cuisine/salle à manger ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande verrière en aluminium de teinte bleue RAL5000, d'une largeur de 5,23 m et d'une hauteur de 2,90 m ; que cette verrière permet un éclairage naturel optimal et une meilleure connexion avec le jardin ;

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

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que l'extension proposée disposera d'un toit plat de 23 m² ;

Considérant qu'une terrasse de 7,50 m² accessible depuis la chambre principale sise au 1^{er} étage est prévue sur ce toit ; qu'elle disposera d'une petite coupole dédiée à l'éclairage naturel du WC au rez-de-chaussée et d'un lanterneau permettant d'améliorer davantage l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que les baies de l'arrière du 1^{er} étage (chambre 1 + cage d'escalier) seront élargies ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la chambre parentale constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant que cette terrasse sera aménagée en recul de 3,71 m par rapport à la façade de l'annexe et à 1,90 m de retrait latéral droit ; que son aménagement répond aux dispositions du code civil en matière des vues droites ;

Considérant que la terrasse projetée est délimitée par une rangée de bacs à plantes en lieu et place d'un garde-corps ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la sécurité aux abords de la terrasse en prévoyant un garde-corps métallique ajouré ;

Considérant que le reste de la surface du toit sera végétalisée et inaccessible ;

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

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

Considérant que le projet porte également sur la pose de 3 panneaux photovoltaïques sur le toit plat de la nouvelle extension et sur une partie du toit de l'annexe existante ; soit sur une superficie totale d'environ 26 m² ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO₂ et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture végétale permet de les pérenniser, et d'éviter les surchauffes de la toiture ;

Considérant que la reconstruction d'une annexe moins profonde et moins haute permet de réduire la hauteur du mur mitoyen avec le n°44 de 2,36 m sur 5,55 m de profondeur ; que cette réduction diminue les ombres portées par ce mur et améliore l'apport de lumière sur les deux parcelles ;

Considérant d'autre part que le mur mitoyen avec le n°40 sera rehaussé d'environ 75 cm, au niveau de la nouvelle verrière ;

Vu l'accord des deux propriétaires voisins concernant ces transformations apportées aux mitoyens ;

Considérant que le projet s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est minime et se justifie en ce que l'aménagement projeté permet à la fois d'optimiser les espaces intérieurs et d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage reste inchangé ; que le dressing de la chambre 3 existant au 2^{ème} étage sera aménagé en une salle de bain remplaçant la salle de bain sise dans l'annexe existante ;

Considérant que la toiture de l'immeuble sera isolée par l'intérieur et que les espaces grenier seront maintenus ;

Considérant que les châssis de la façade arrière seront remplacés par des nouveaux châssis en aluminium de ton bleu RAL5000 ;

Considérant que la façade arrière du corps principal et de l'annexe sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du corps principal de l'immeuble déroge aux prescriptions de l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que l'isolation projetée et le remplacement de châssis améliorent la performance énergétique de l'immeuble ;

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

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

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

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

Considérant que les parements de ces façades seront recouverts d'un crépi de ton crème posé sur l'isolant ;

Considérant que la façade avant reste inchangée ;

Considérant cependant que ses châssis existants en PVC blanc seront remplacés par des châssis cintrés en bois de ton bleu RAL5000 ;

Considérant que la porte d'entrée sera restaurée et repeinte en teinte similaire RAL5000 ;

Considérant que le remplacement des châssis de la façade avant améliorent la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que la corniche sera repeinte en blanc ;

Considérant que les faces des deux chien-assis sont également de teinte blanche ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux et ornementaux afin d'assurer une homogénéité de l'expression architecturale de l'immeuble ; qu'il conviendrait dès lors de repeindre la corniche et les faces des deux chien-assis en ton bleu RAL5000, identique aux châssis ;

Considérant que les châssis du 1er étage en façade à rue seront pourvus de barres de sécurités afin de satisfaire aux normes de sécurité ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que les nouvelles menuiseries de ton RAL5000 s'accordent aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue ;

Considérant que la démolition de l'annexe existante impliquera la suppression d'une citerne existante à l'arrière de l'immeuble ; qu'elle sera remplacée par une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3 m³ ;

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

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur prévue pour le système de chauffage et d'eau chaude ; que son unité extérieure est prévue dans le jardin, à environ 70 cm de l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°38 et à environ 10 m de la façade arrière du bien voisin ;

Considérant que cette installation n'est pas dispensée de permis d'urbanisme en ce qu'elle se situe à moins de 3 m de la mitoyenneté ;

Considérant que la demande n'apporte pas de précisions techniques concernant cette unité (dimensions, note acoustique) ;

Considérant que son emplacement constitue un précédent préjudiciable qui pourrait porter atteinte au voisinage ; qu'il y a lieu dès lors de revoir l'emplacement de cette unité en fonction de ses caractéristiques acoustiques ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Fournir des détails graphiques ainsi qu'une note acoustique relative à l'unité extérieure de la pompe à chaleur et revoir, le cas échéant, son emplacement en fonction de ses caractéristiques acoustiques ;
- Installer un garde-corps métallique ajouré d'une hauteur de 1,10 m aux bords de la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage ;
- Peindre la corniche avant ainsi que les faces des deux chien-assis existants dans le brisis du toit en ton bleu RAL 5000 ;
- 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 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 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art.4) et la hauteur (Titre I, art. 6) de la terrasse sont acceptées moyennant certaines adaptations, pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les 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. Rue du Relais, 66

Objet de la demande :

rénover et transformer un immeuble de 3 appartements (réalisation d'un garage à vélos en sous-sol, fermeture de balcons, construction de 2 lucarnes, aménagement d'une terrasse en toiture, isolation des pignons et façade arrière)

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble de rapport construit en 1936 de style art déco, comprenant 3 appartements d'une chambre ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction d'alignement présentant un niveau cave à niveau avec le terrain à l'arrière, un rez-de-chaussée surélevé et 2 étages, partiellement recouverte d'une toiture à 2 versants située en retrait de l'alignement et de la façade arrière ;

Considérant que la demande consiste à transformer et rénover la totalité de l'immeuble, dans le but d'obtenir un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 2 chambres au 1^{er} étage et un logement 3 chambres en duplex au 2^{ème} étage et sous toiture, accompagné d'un renouvellement et d'une mise aux normes de toute les techniques ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Aménager une chambre supplémentaire dans la cuisine d'origine au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Maintenir la fermeture existante de fait des loggias d'origine en façade arrière pour adjoindre cet espace au séjour projeté ;
- Baisser le niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et 1^{er} étage pour réaliser une salle de douche au même niveau que la chambre située à l'avant ;

- Rendre les combles accessibles par la construction d'un volume à l'avant pour obtenir une échappée suffisante dans la cage d'escalier ;
- Construire une lucarne à l'arrière pour aménager une chambre et une salle de douche supplémentaire dans la toiture ;
- Aménager une terrasse en toiture ;
- Réaliser un garage à vélos en sous-sol accessible par l'arrière ;
- Isoler les pignons et la façade arrière par un enduit sur isolant ;
- Remplacer tous les châssis et la porte d'entrée, actuellement en PVC blanc, par des châssis en aluminium gris clair ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée en toiture constitue des constructions dépassant les hauteurs et profondeurs prescrites ;

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

- L'article 126§11 du COBAT : dérogation au RRU, art.4 et 6 du titre I, en ce qui concerne la profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/09/2024 au 14/10/2024 ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les vues et les bruits que pourraient occasionner l'occupation de la terrasse projetée ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort des logements en ce que toutes les techniques sont renouvelées, les châssis sont remplacés, les façades et toiture sont isolées et qu'une isolation acoustique est prévue entre les logements et avec l'immeuble contigu ;

Considérant que chaque appartement dispose d'une cave d'au moins 3m² ;

Considérant que le local vélo permet le rangement d'une dizaine de vélos et/ou poussettes ;

Considérant que le projet propose une buanderie commune dans les caves ;

Considérant que les normes minimales de superficie pour les locaux habitables du RRU sont respectées ;

Considérant toutefois :

- Que les appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ne disposent plus d'espace extérieur ;
- Que l'appartement 2 chambres projeté au 1^{er} étage ne dispose que d'une petite salle de douche de 4m², uniquement accessible par la chambre principale, la petite chambre de 9m² étant cependant pourvue d'un lavabo ;
- Que la petite chambre du duplex ne dispose pas non plus d'accès direct à une salle de douche mais dispose également du lavabo inclus dans la chambre ;
- Que ce logement ne dispose pas non plus d'espace extérieur en relation directe avec le living ;
- Que le living du duplex ne présente pas des dimensions suffisantes en rapport avec le nombre de chambre et donc au nombre d'occupants potentiels (5 personnes) ;

Considérant par ailleurs que la partie la plus spacieuse du living est enclavée au centre de l'immeuble et ne bénéficie que d'un éclairage naturel indirect depuis la cuisine et au travers des portes vitrées le séparant de la chambre située à l'avant ;

Considérant de plus qu'au 2^{ème} étage cette chambre présente déjà un déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que cet espace living sert également de lieu de passage vers les autres pièces ;

Considérant que la superficie de cet espace est de 20m² (3m60 x 5m60), et celle de la cuisine sans le balcon est de 10m² (3 x 3m20) ;

Considérant par conséquent que la suppression des balcons et la réalisation d'une chambre en lieu et place de la cuisine d'origine constituent une réduction de la qualité résidentielle, spatiale et fonctionnelle des logements sans améliorer l'éclairage naturel déficient au centre des logements ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir les loggias à tous les étages et de revoir l'agencement intérieur de l'appartement du 1^{er} étage et du duplex, de façon plus fonctionnelle et qualitative, en supprimant la petite chambre (2) ;

Considérant que la terrasse projetée surplombe les immeubles avoisinants, qu'elle est de grande dimension (+ de 18m²) et qu'elle est susceptible d'occasionner des nuisances sonores ou des vues intrusives sur le voisinage ;

Considérant qu'elle constitue une modification des caractéristiques urbanistiques susceptible de représenter un précédent préjudiciable pour la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter ses dimensions à 6m² (3x2m de profondeur), de couvrir le solde par un revêtement de toiture végétale, de placer un garde-corps empêchant l'accès direct à la zone végétalisée, et placer un dispositif brise-vues dans le prolongement du pignon latéral sur toute la profondeur accessible ;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacement de stationnement n'est pas d'application ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une situation existante, que le nombre de logement n'est pas modifié, que le garage existant de fait, accessible par l'arrière n'a jamais été autorisé ;

Considérant toutefois que le terrain situé à l'arrière présente une offre potentielle de garage aux habitants de l'immeuble ;

Considérant que le placement de châssis en aluminium en façade avant est anachronique avec l'époque de construction de l'immeuble ;

Considérant que ce matériau banalise l'aspect architectural de la façade en raison de l'absence de texture et de relief dans les profils ;

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

Considérant qu'il conviendra donc de remplacer les châssis en PVC de la façade avant par des châssis en bois ;

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 dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 1/11/2024 (réf CP-2024-0798/1) ;

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 RESERVES de :

- Rétablir les loggias en façade arrière ;
- Revoir l'agencement intérieur de l'appartement du 1^{er} étage et du duplex, de façon plus fonctionnelle, en supprimant la chambre 2 projetée ;
- Réduire les dimensions de la terrasse projetée en toiture à maximum 6m² en prévoyant un retrait d'au moins 2m50 par rapport au n°64 ;
- Couvrir le sol de la toiture plate par un revêtement de toiture végétale ;
- Placer un garde-corps empêchant l'accès direct à la zone végétalisée ;
- Placer un dispositif brise-vues dans le prolongement du pignon latéral sur toute la profondeur de la terrasse ;
- Placer des châssis en bois en façade avant ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, titre I, art. 4 et 6, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

5. Rue de l'Hospice Communal, 28A

Objet de la demande :

transformer et agrandir l'habitation située en intérieur d'îlot, avec la construction d'une annexe et d'une lucarne

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 4 « Souverain Ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 en zone de cours et jardins ;

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

Considérant que la demande concerne une maison villageoise, située au cœur de l'intérieur de l'îlot dont l'accès se fait par une entrée commune au n°30 et 28A appartenant à la même famille ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction de R+1+Toiture à 2 versants faiblement inclinés à 26° dont les combles ne sont pas encore aménagés ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre d'une rénovation globale de la construction et consiste à transformer et étendre l'habitation dans le but d'en améliorer le confort et l'habitabilité ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Construire une extension latérale à toiture plate de 19m² (projection au sol, auvent compris) pour réaliser un hall d'entrée avec vestiaire et toilette ;
- Elargir la baie dans le mur porteur intérieur du rez-de-chaussée ;
- Réorganiser la circulation et les espaces du rez-de-chaussée ;
- Aménager les combles en suite parentale ;
- Construire une lucarne d'une largeur de 3m90 en retrait de 1m80 de la façade arrière pour réaliser la salle de bain ;
- Agrandir la fenêtre éclairant la chambre parentale en façade latérale ;
- Renforcer la structure de la toiture pour placer des panneaux solaires ;
- Rehausser légèrement la couverture de toiture pour isoler par l'extérieur ;
- Replacer un bardage ardoise sur isolant sur le pignon aveugle avec le n°26A ;
- Placer un enduit sur isolant peint en blanc sur les 3 autres façades ;
- Remplacer tous les châssis par des châssis en bois peints couleur vert sauge ;
- Remettre en service de deux citernes de récupération des eaux de pluie avec réutilisation de l'eau pour les toilettes et arrosage du jardin ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.1.8.2. du PPAS en ce que « les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ne correspond pas l'affectation prévue au PPAS peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration ou de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté »

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

- L'article 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume ;
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/09/2024 au 14/10/2024 ;

Considérant que cette lettre dénonce le grignotage des intérieurs d'îlot au profit des constructions ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction isolée située en intérieur d'îlot présentant 3 façades et un pignon aveugle en mitoyenneté avec le n° 26A ;

Considérant que cette implantation constitue un cas particulier qui n'est pas traité par le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant toutefois que les agrandissements projetés sont peu importants et respectent des distances appropriées par rapport aux gabarits et implantations des immeubles avoisinants ;

Considérant en effet cette maison est dominée, à l'arrière, par les immeubles de la rue des Béguinettes, du jardin desquels elle est séparée par un haut mur de soutènement ;

Considérant que la lucarne est située fortement en recul par rapport à la façade arrière, ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade et respecte des proportions permettant une intégration adéquate dans le volume principal de toiture ;

Considérant que l'annexe projetée, située à hauteur des limites arrières des parcelles de la rue de l'Hospice Communal respecte les caractéristiques urbanistiques et historiques du quartier qui présentent dans de nombreux cas des remises en fond de parcelles ;

Considérant par ailleurs que la toiture plate de l'annexe est recouverte d'une toiture végétale extensive permettant à la fois son intégration discrète au paysage de l'intérieur de l'îlot et de palier partiellement à l'imperméabilisation de cette zone ;

Considérant également que la note explicative mentionne le remplacement d'une partie du revêtement du chemin d'accès par un revêtement perméable ;

Considérant toutefois que ni la localisation de cette zone, ni le matériau de remplacement ne sont précisés sur les plans ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter la surface perméable de la parcelle en compensation de l'emprise de l'annexe projetée ;

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 Bruxelles Environnement propose l'aide gratuite d'un « Facilitateur Eau » afin de trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant par ailleurs que l'examen des plans révèle encore quelques imprécisions en ce qui concerne la hauteur du faite de toiture et les rehausses de mur mitoyens ;

Considérant que les travaux intérieurs améliorent le fonctionnement et la circulation entre les espaces de vie ;

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

Considérant que les travaux d'isolation permettront d'améliorer le confort thermique et la performance énergétique de l'habitation, répondant aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que ces travaux améliorent par la même occasion la qualité esthétique de l'immeuble dans le respect de ses caractéristiques architecturales et des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande constitue un cas particulier qui ne présente pas de risque de constituer un précédent préjudiciable à la zone contiguë de cours et jardins ni aux données essentielles du PPAS ;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS en matière d'implantation et de volume sont acceptables ;

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 RESERVES de :

- Préciser et indiquer sur les plans les cotations des rehausses du faite de toiture et des murs mitoyens ;
- Ne pas connecter les eaux pluviales de la terrasse existante à l'avant sur le réseau d'égouttage ;
- Préciser l'emplacement des surfaces perméabilisés et augmenter celles-ci en faisant appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;
- 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 de la toiture plate de l'annexe dans les trois mois suivant l'exécution du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire 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 du PPAS en ce qui concerne l'implantation et le volume 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.

6. Rue des Mérisiers, 55A

Objet de la demande :

rénover et transformer un atelier, réaffecter le premier étage en logement et construire une extension destinée au logement en toiture

Motif de la CC :

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

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

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

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Avis de la Commission :

Remarque préalable

Le projet visé par la présente demande a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 23/08/2023. Certaines modifications ont toutefois été apportées au projet sur initiative du demandeur (modification du programme du logement et ajout d'un showroom);

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un terrain occupé par un atelier de style industriel implanté en fond de parcelle, de gabarit rez+1, construit en 1948 et par diverses extensions construites à l'avant de l'atelier, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise principalement à rénover, agrandir et transformer l'atelier ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir les extensions infractionnelles ;
- Aménager un carport et un espace de showroom en zone de recul ;
- Réaménager le rez-de-chaussée de l'atelier de menuiserie en un espace de production artisanale ;
- Transformer le premier étage en un atelier de peinture partagé pouvant accueillir du public (stages, expositions, ...) et en pièces habitables liées au logement projeté en toiture ;
- Construire une terrasse sur pilotis de 40m² accessible depuis le premier étage ;
- Construire une extension en toiture afin d'y aménager un logement et un petit espace expérimental d'agriculture urbaine ;

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

- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) ;
 - Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/09/2024 au 14/10/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La perte d'intimité pour les habitations et jardins situés avenue de Visé suite à l'aménagement d'une toiture-terrasse et d'un logement en toiture ;
- L'impact de la rehausse projetée sur l'ensoleillement des jardins des habitations de l'avenue de Visé ;
- L'impact du projet sur la mobilité du quartier ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2024 ;

Aménagement de la zone de recul

Démolition des extensions infractionnelles

Considérant que la demande prévoit de démolir la majorité des extensions infractionnelles situées en zone de recul ;

Considérant que ces extensions ne présentent aucun intérêt architectural ou patrimonial et porte atteinte à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que leur démolition permettra de libérer une emprise d'environ 300 m² et de revoir l'aménagement de la zone de recul en privilégiant la création d'espaces de pleine terre ou d'espaces semi-perméables (taux d'imperméabilisation de 0.82 en situation de fait et de 0.46 en situation projetée) ;

Considérant que le plan d'implantation de la situation projetée ne précise pas l'ensemble des revêtements prévus au sol (gravier stabilité, gazon, ...) ; qu'il convient de légender le plan en privilégiant des revêtements perméables ;

Construction d'un showroom

Considérant que le projet prévoit la construction d'un showroom en zone de recul ; que ce showroom n'était pas prévu dans le projet présenté lors de la réunion de projet susmentionnée ;

Considérant que ce showroom de plain-pied présentera une surface intérieure de 28,5 m² et adoptera une expression architecturale semblable à celle de l'atelier (maçonnerie en briques rouges, châssis en bois de ton anthracite, seuils en pierre bleue) ;

Considérant qu'il sera implanté contre le mur mitoyen de gauche, sur l'emplacement d'annexes à démolir ; qu'il déroge donc au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre 1, article 11) en ce que la zone de recul est destinée à être aménagée en jardin et plantée en pleine terre ;

Considérant que sa construction n'implique pas de rehausse du mur mitoyen et n'impactera donc pas l'ensoleillement ou l'enclavement des biens voisins ;

Considérant, au vu son implantation dérogatoire, qu'il convient de minimiser son impact sur la zone de recul / d'intérieur d'îlot ;

Considérant que le revêtement prévu au niveau de sa toiture plate n'est pas précisé dans les plans de la demande ; que les finitions de toiture foncées sont génératrices d'îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort des occupants et des surconsommations énergétiques ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'aménagement de toitures participant à la rétention des eaux pluviales, à la qualité paysagère des intérieurs d'îlot et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;

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

Stationnement et mobilité

Considérant qu'un parking à vélo couvert sera aménagé entre le nouveau showroom et l'atelier ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'une des extensions infractionnelles en un carport de 3 emplacements ;

Considérant que ce carport déroge donc au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre 1, article 11) qui prévoit que la zone de recul soit aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, et qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que le stationnement en intérieur d'îlot ou en zone de recul doit être justifié et limité au strict minimum nécessaire ; que la demande ne motive pas le nombre d'emplacements projetés et ne précise pas la destination de ces emplacements (habitants, locataires, visiteurs, livreurs, ...) ;

Considérant, plus globalement, que la demande ne comporte pas de proposition motivée concernant la gestion du stationnement ; que ce document a pourtant été demandé suite à la réunion de projet susmentionnée ;

Considérant pour rappel que l'article 15 du titre 8 du règlement régional d'urbanisme prévoit que « *le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.* » ;

Considérant qu'il convient de fournir cette proposition et de démontrer la nécessité d'aménager des emplacements de stationnement en zone de recul ;

Considérant par ailleurs que le cadre 8 (stationnement) du formulaire de demande de permis n'a pas été complété ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 7,5m³ est prévue selon l'annexe 1 de la demande ; que la citerne n'apparaît toutefois pas sur les plans de la demande ;

Transformation de la menuiserie et changement de destination

Transformation du rez-de-chaussée

Considérant que le rez-de-chaussée sera occupé par un espace de production artisanale ; que sa destination restera donc inchangée (activité de production de biens) ;

Considérant que son aménagement intérieur restera globalement inchangé (grand plateau ouvert de 185m²) à l'exception de la zone de circulation verticale qui sera cloisonnée et dotée d'un ascenseur afin de permettre un accès PMR aux étages ;

Transformation du premier étage

Considérant que le premier étage sera principalement occupé par un atelier de peinture et, secondairement, par des locaux habitables destinés au nouveau logement ;

Considérant que cet atelier sera partagé et occasionnellement ouvert au public à des fins de cours, stages, expositions, ... ;

Considérant que ces activités impacteront la mobilité du quartier ; que la proposition motivée concernant la gestion du stationnement et de la mobilité devra préciser la fréquence et la fréquentation attendues pour ces activités et analyser leur impact sur la mobilité du quartier ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse sur pilotis de 40 m², accessible depuis l'atelier du premier étage ;

Considérant que la création d'un tel espace extérieur en intérieur d'îlot, couplée à l'accueil de visiteurs (dont le nombre et la fréquence de visite sont indéfinis) générera très probablement des nuisances de voisinage non souhaitables ;

Considérant qu'il convient donc de réduire significativement la surface de cette terrasse (au minimum de 50%) afin de la rendre accessoire à l'activité principale du lieu (atelier de peinture) et non pas adaptée à l'accueil de visiteurs lors d'évènements ponctuels ;

Considérant qu'il conviendra de végétaliser les espaces non accessibles libérés afin d'améliorer l'intégration paysagère de la terrasse située en intérieur d'îlot ;

Construction d'une extension en toiture

Considérant que l'atelier présente actuellement un gabarit « rez+1 » et une toiture plate non accessible ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension habitable en toiture et d'un espace expérimental d'agriculture urbaine ;

Considérant que le logement projeté est un duplex de 3 chambres, d'environ 130m², et réparti aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la surface destinée à l'habitation a ainsi été largement revue à la hausse par rapport au projet présenté à la réunion de projet du 23/08/2023 (appartement 1 chambre) ; que le local à outils initialement prévu pour l'entretien de l'espace d'agriculture urbaine a par ailleurs été supprimé au profit d'espace habitable ;

Considérant pourtant que l'orientation donnée lors de la réunion de projet (et reprise dans le procès-verbal) était d'intégrer tout ou partie du logement au 1^{er} étage afin de minimiser la dimension des extensions en toiture et leur impact sur le voisinage ;

Considérant que l'actuelle version projet est donc, contrairement aux orientations données, visiblement axée sur la création d'un nouveau logement ; que l'activité d'agriculture urbaine est manifestement passée au second plan ;

Considérant que la construction de l'extension en toiture implique une rehausse de 3,50 m et déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur (titre I, art. 4 et 6) ; que ces dérogations impacteront l'ensoleillement et l'enclavement des jardins des habitations de l'avenue de Visé ;

Considérant qu'il serait possible d'intégrer le logement projeté au premier étage afin de limiter la dimension des extensions en toiture ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de revoir le dimensionnement et éventuellement le programme du projet afin de le limiter à l'aménagement d'extensions destinées à l'activité de permaculture (c'est-à-dire un accès au toit, un local à outil et, éventuellement, un petit espace de travail permettant la supervision des installations d'aquaponie) ;

Considérant qu'il conviendra d'éloigner autant que possible les extensions des limites mitoyennes afin de réduire leur impact sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant qu'il conviendra par ailleurs de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites sur les biens voisins ;

Considérant, pour conclure, que les modifications apportées au projet suite à la réunion de projet du 23/08/2023 n'ont pas répondues aux orientations suggérées ; que l'agrandissement significatif du logement (notamment la superficie qu'il occupe en toiture) n'est pas acceptable et doit être revu en tenant compte des conditions reprises ci-dessous ;

Considérant de plus que l'absence de note de mobilité ne permet pas à l'autorité délivrante d'apprécier correctement l'impact du projet sur le quartier ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Concernant les aménagements en zone de recul

- Légender le plan d'implantation en situation projetée en privilégiant des revêtements perméables ;
- Prévoir une couverture végétalisée au niveau de la toiture plate du showroom ;
- Fournir une proposition motivée concernant la gestion du stationnement et de la mobilité et, le cas échéant, adapter le projet en fonction des résultats de l'analyse ;
- Représenter la citerne sur le plan d'implantation ;

Concernant l'aménagement du 1^{er} étage de l'atelier

- Réduire la surface de la terrasse de minimum 50% afin de la rendre accessoire à l'activité principale du lieu (atelier de peinture) ;
- Végétaliser les espaces non accessibles libérés au niveau de la terrasse ;

Concernant l'aménagement d'extensions en toiture et l'espace d'agriculture urbaine

- Revoir le dimensionnement et le programme des extensions prévues en toiture en se limitant à l'aménagement d'extensions liées à l'activité de permaculture (c'est-à-dire un accès, un local à outil et, éventuellement, un petit espace de travail permettant la supervision des installations d'aquaponie) ;
- Éloigner autant que possible les extensions des limites mitoyennes afin de réduire leur impact sur l'ensoleillement des biens voisins ;
- Veiller au respect des dispositions du code civil en matière de vues droites sur les biens voisins ;

Délais de mise en oeuvre

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale des toitures plates (showroom et terrasse) dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, installer la citerne de récupération des eaux pluviales dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul, la hauteur, et la profondeur du bâtiment 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 Bourgmestres et Echevins, de la commission de concertation, et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.

7. Avenue du Houx, 18

Objet de la demande :

agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu situation de la demande en zone de logement au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 - Souverain ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18 mars 1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades construite en 1960 et présentant un gabarit hybride allant du « rez +1+ toiture à versants » au « rez + 2 » ;

Considérant que le bien est situé dans un environnement urbain résidentiel constitué de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartement (2 à 5 unités) ;

Considérant que la demande vise à agrandir le bien afin de le transformer en un immeuble de 3 appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse des façades au même niveau que celles de l'immeuble mitoyen (n°16) ;
- La construction d'une extension alignée sur la façade arrière de l'immeuble mitoyen ;
- Le réagencement des espaces intérieurs afin d'y aménager 3 appartements (1 duplex de 3 chambres et 2 appartements de 2 chambres) et des espaces communs (local vélos, local technique, circulations) ;
- La modification des baies et l'isolation des façades par l'extérieur ;
- L'aménagement de terrasses en façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126§11 du CoBAT :

- Dérogation à l'article 3 §1 du titre I du RRU (implantation de la façade avant)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

Agrandissement du bien

Considérant que la demande prévoit un agrandissement du bien en hauteur et en profondeur afin de le transformer en immeuble de trois appartements ;

Rehausse des façades et de la toiture

Considérant que les trois façades du bien seront rehaussées afin de les aligner sur celles de l'immeuble mitoyen de gauche (n°16), situé en contrebas de la rue ;

Considérant que le gabarit du bien restera également moins imposant que le gabarit du bien voisin de droite (non mitoyen) ;

Considérant que les rehausses projetées sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la nouvelle toiture conservera la typologie de la toiture actuelle (toiture à trois versants en tuiles ;

Considérant qu'une lucarne sera aménagée dans le versant arrière afin d'assurer l'habitabilité d'une chambre située dans les combles ; que cette lucarne présente un retrait de 1 mètre par rapport à la façade arrière et des dimensions conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Extensions arrière

Considérant que les extensions projetées en façade arrière s'alignent sur le profil mitoyen du bien mitoyen (n°16) et respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de gabarit ;

Considérant que la dimension de ces extensions respecte également les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (articles 2.1.1 et 2.1.2) ; que le projet respecte par ailleurs le taux d'emprise au sol maximum prévu par le PPAS ;

Considérant que la profondeur du rez-de-jardin sera portée à 15 mètres ; que le jardin disposera ainsi d'une profondeur de 15 mètres ; que le projet ne compromet donc pas la préservation de la zone de cour et jardin ;

Division du bien en 3 appartements, habitabilité et mobilité

Considérant que la demande prévoit la division du bien en 3 appartements (1 duplex de 3 chambres et 2 appartements de 2 chambres) et en espaces communs (local vélos, local technique, circulations) ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort présente une faible proportion de logements de "petite taille" comparativement à la moyenne régionale (*IBSA - Zoom sur les communes 2024*) ;

Considérant que la mixité de l'offre en logement permet l'accueil de ménages présentant des profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...)

Considérant que les trois appartements projetés disposeront d'espaces habitables conformes aux normes d'habitabilités du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que chaque appartement disposera d'un balcon ou d'une terrasse accessible depuis ses pièces de vie ; que ces espaces extérieurs sont conformes aux dispositions du code civil en matière de vues ; que ce type d'aménagement n'est pas ailleurs pas étranger au cadre bâti (les deux biens voisins disposant de balcons à chaque étage) ;

Considérant que chaque logement disposera d'une petite cave privative en plus des espaces de rangements intégrés aux appartements ;

Considérant que l'actuel garage de l'habitation sera transformé en un local vélos de 7 emplacements accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble ; que cet espace pourra également servir au rangement des éventuelles poussettes ;

Considérant que le bien bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (arrêt de tram *Tenreuken* à proximité immédiate et station *Herrmann-Debroux* à moins de 10 minutes en transport en commun) ; que l'absence d'emplacements d'emplacement de stationnement privés est donc acceptable ;

Modification des façades

Isolation

Considérant que l'ensemble des façades du bien seront isolées par l'extérieur et couvertes de briquettes de parement de teinte rouge-brun et de pierre bleue ;

Considérant que la façade avant dépassera donc le front de bâtisse défini par l'implantation des immeubles voisins et que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3 § 1) ;

Considérant que cette dérogation vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que le bien présente une zone de recul ; que l'isolant ne débordera donc pas sur l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'un dépassement mineur (22 cm) et que les parements projetés permettent de préserver la cohérence architecturale avec le cadre bâti majoritairement constitué de bâtiments en briques ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant est acceptable ;

Considérant que des erreurs de légende ont été relevées dans les plans de la demande (allèges des baies en façades avant et latérale, et balcon en façade arrière) ; qu'il conviendra de lever ces discordances ;

Autres modifications de façade

Considérant que la taille et la répartition des baies seront revues afin de coïncider fonctionnellement aux nouveaux aménagements intérieurs et d'assurer la bonne habitabilité des pièces de vie ;

Considérant que la typologie des baies projetées et les proportions "pleins-vides" des façades s'accordent au cadre bâti ;

Considérant que les menuiseries visibles depuis l'espace public seront en bois peint en gris anthracite ; que la majorité des menuiseries des biens de la rue sont blanches ; que la teinte proposée est toutefois sobre et discrète et ne compromet pas la bonne intégration du bien dans son cadre bâti ;

Considérant que les nouveaux seuils seront en pierre bleue ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5 m³ sera installée ; que son trop-plein sera infiltré dans le jardin ;

Considérant que les espaces non-accessibles des toitures plates seront végétalisés ;

Considérant que les dalles en béton de la pente de garage seront remplacées par des dalles gazon ;

Considérant que le projet participe donc à l'infiltration et à la rétention des eaux pluviales et contribue ainsi à réduire les risques de surcharge du réseau d'égouttage ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Corriger la légende des plans de la situation projetée (allèges et balcon) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT :
 - Réaliser l'installation des toitures végétalisées dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
 - Installer la citerne de récupération des eaux pluviales dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Respecter les remarques éventuelles émises par le SIAMU ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3 § 1) 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 Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

8. Avenue des Ortolans, 44

Objet de la demande :

installer une palissade (modification du PU/31489-22)

Motif de la CC :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur la zone de cours et jardins d'une maison mitoyenne unifamiliale ;

Considérant que le bien à fait l'objet d'un PV d'infraction au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 09/04/04 (Article 300, alinéa 1°, 2°- Article 98, alinéa §1er, 1°) entré en vigueur le 05/06/04 concernant la réalisation d'une clôture en gabions contre la mitoyenneté d'une hauteur supérieure à 1m50 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la réalisation de la palissade en gabions ;

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La destruction d'une haie existante qui aurait pu être ravivée ;
- Les dimensions imposantes de la palissade en gabions qui empêchent le passage de la faune et de la flore ;
- Le précédent que ce projet pourrait créer et la dégradation des intérieurs d'îlots qui sont très verdurisés à Watermael-Boitsfort ;
- Un projet de confort individualiste qui impacte collectivement tout vivant humain et non-humain ;
- Le coût environnemental disproportionné par rapport au but recherché, en important des matériaux de l'étranger ;
- L'utilisation de matériaux qui absorbent la chaleur la journée et la restituent la nuit ;
- La perte de la qualité de lumière et source d'ombre ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) aux numéros 146, 148, 150 de la rue du Pinson ;

Considérant que la demande fait suite à un précédent permis de régularisation, visant la construction d'une piscine de 32 m² au fond du jardin ;

Considérant que le projet a pour objet la mise en place d'une clôture, claustra et pare-vue le long du jardin au droit de la zone réservée à la piscine ;

Considérant qu'une palissade en gabions a été prévue le long de la mitoyenneté avec les parcelles voisines aux n° 146, 148 et 150 de la rue du Pinson, sur une longueur de plus de 32 m, de 0.2 m de large et une hauteur variable de max 2 m ;

Considérant que la clôture existante est composée de grillage et d'une haie fortement dégradée, surtout au niveau des parcelles susmentionnées ;

Considérant que la clôture existante laisse apparaître des vues directes et indirectes vers la zone de jardin autour de la piscine actuelle, générant des problèmes d'intimité ;

Considérant que le projet propose l'installation d'une palissade en gabions qui est facile à installer, ne demande aucun entretien et qui peut être colonisée par des plantes grimpantes et des insectes ;

Considérant que l'ouvrage nécessite une fondation bétonnée pour le maintien de 15 poteaux métalliques, une alternance de double panneaux de grillages (mailles 3/6 cm d'une hauteur de 2m) et un remplissage entre les panneaux de pierres de lave de teinte gris clair ;

Considérant que la palissade suit le dénivelé du terrain et longe les trois parcelles voisines aux n° 146, 148 et 150 sur une hauteur variant de 1.6 m à 2 m ;

Considérant cependant que ce genre d'installation risque de créer un précédent néfaste pour les intérieurs d'îlots qualitatifs de la commune ;

Considérant que son implantation minéralise l'intérieur de l'îlot et le compartimente d'une façon hermétique ;

Considérant que la pose d'une palissade en gabions produit les mêmes effets qu'un mur ;

Considérant que le mur de plus de 32 m de long, bloque tout passage naturel de la faune et de la flore ;

Considérant que la demande est un appauvrissement net de la capacité d'accueil de biodiversité comparé à une haie mixte et/ou vive ;

Considérant également que sa hauteur de 2 m génère de l'ombre tandis qu'une haie permet à la lumière du soleil de passer et d'atteindre le sol ;

Considérant que la mise en place du mur en gabions empêche les voisins d'installer une haie ;

Considérant que le projet se situe en zone D, soit une zone de valeur biologique modérée, suivant la carte d'évaluation biologique (CEB) de Bruxelles Environnement, découlant du schéma de surveillance pour le monitoring de l'état de la nature, (valeurs dont A = très haute valeur biologique et E = valeur biologique limitée) ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer davantage la biodiversité dans ces zones ;

Considérant qu'une haie est aussi plus intéressante qu'un mur pour délimiter la parcelle du fait qu'elle régule le taux d'humidité de l'air et du sol, participe à l'épuration des eaux, limite l'érosion du sol, enrichit celui-ci et stimule la flore ;

Considérant que la haie existante peut être restaurée et/ou renforcée ;

Considérant que l'intimité qu'apporte ce mur peut sans peine être rencontré par la restauration et/ou l'installation d'une haie plus épaisse qui conserverait son feuillage même l'hiver ;

Considérant qu'un des enjeux majeurs lié au changement climatique est de réduire l'artificialisation des sols ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que son maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant l'impact des canicules à répétition et l'importance de préserver de la fraîcheur au sein des villes dans la lutte contre le phénomène de surchauffe urbaine ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentre et amplifie la chaleur de l'air ;

Considérant que l'artificialisation des sols constitue une des causes essentielles du réchauffement climatique, de l'érosion de la biodiversité et de l'accroissement des risques naturels (inondation par ruissellement urbain...) ;

Considérant que la végétation en milieu urbain atténue les effets du changement climatique, améliore le confort du citoyen (meilleure qualité de l'air, renforcement du lien social, aménités paysagères...), les équilibres naturels et la qualité de l'environnement (biodiversité, régulation thermique, écoulement des eaux et protection des sols) ;

Considérant que la demande contrevient à la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que : Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une palissade en gabions de 32 m de long serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

AVIS DEFAVORABLE

9. Avenue de la Fauconnerie, 115

Objet de la demande :

régulariser l'imperméabilisation de la zone de recul, le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation du bien dans 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 (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1949, de gabarit rez-de-chaussée + deux étages + toiture à versants, et agrandie à l'arrière du bien en 1974 sur trois niveaux sous toiture à un pan mansardé ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser certains actes et travaux réalisés et différant de la situation de droit du bien établie :

- Pour la façade à rue, par l'autorisation 12.372 visant à construire une maison, délivrée le 26 juillet 1949 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- Pour l'ensemble du bien, par l'autorisation 20.492 visant à agrandir une maison, délivrée le 2 mai 1974 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de l'imperméabilisation de la totalité de la zone de recul ;
- La régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en façade à rue ;
- L'agrandissement d'une baie au premier étage, en façade arrière ;
- L'aménagement des combles, avec isolation intérieure de la toiture ;

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend :

- Au rez-de-chaussée, un garage pour un véhicule, l'entrée avec la circulation verticale et une toilette, un vestiaire avec une petite salle de douche, et un bureau en façade arrière ;
- Au premier étage, un grand espace de vie traversant avec un séjour côté rue et une cuisine ouvrant sur une loggia en façade arrière ;
- Au deuxième étage, 2 chambres de 12,70 et 23,00 m², avec deux salles de douche avec toilettes ;
- Sous combles, une troisième chambre de 19 m² ;

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

- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci (article 237 du CoBAT) ;

MOTIVATIONS :

La régularisation de l'imperméabilisation de la totalité de la zone de recul :

Considérant qu'une photographie jointe à l'autorisation 20.492 délivrée le 2 mai 1974, lors de l'agrandissement du bien, fait état d'une zone de recul avec deux bandes végétalisées, l'une sur toute la largeur entre la limite mitoyenne gauche et la porte d'entrée (environ 1,30 m), l'autre de la limite mitoyenne droite jusqu'à la porte de garage (environ 0,50 m) ;

Considérant que l'espace entre ces deux bandes végétales permettant l'accès piéton et motorisé au bien était imperméabilisé ; que la végétalisation se composait de haie et d'arbustes ;

Considérant que cette photographie montre également l'existence de murets en pierre sur la limite à rue de cette zone de recul qui présentait un emmarchement en relation avec la pente de la rue ;

Considérant que la situation actuelle de la zone de recul diffère de cette situation de droit en ce que les murets et l'emmarchement en limite à rue de la zone ont disparu ;

Considérant que les bandes de végétalisation ont été réduites en largeur à 0,40 m de large sur les deux axes mitoyens et sont plantées de haies vives ;

Considérant qu'un nouveau dallage a été posé entre 2013 et 2017 ; que la zone imperméabilisée a été de fait élargie de 4,40 m à 5,60 m ;

Considérant que cet élargissement de la zone imperméabilisée et la suppression des murets a pour effet de permettre le stationnement de deux véhicules côte à côte ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que l'aménagement tel qu'existant est contraire à cet article en ce que la zone de recul est recouverte d'un matériau imperméable et porte atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant, en effet, que la végétalisation des zones de recul contribue à maintenir les qualités paysagères du paysage urbain ; que les éléments qui les composent (muret, jardinet) font partie intégrante du patrimoine bâti à préserver et constituent un témoin du tissu urbain de l'époque ;

Considérant qu'un retour à la situation de droit avec le rétablissement de deux bandes de végétalisation permettrait d'augmenter avantageusement la perméabilité de la zone de recul ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir la situation originelle par l'aménagement des deux bandes de végétalisation dans leurs largeurs initiales, pour favoriser la perméabilisation de cette zone de recul, et de délimiter celle-ci par un muret d'une hauteur maximale de 50 cm ou une haie indigène d'une hauteur maximale d'un mètre, en rapport avec les deux accès à la porte d'entrée et la porte de garage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) est refusée ;

La régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en façade à rue :

Considérant que la situation de droit à la construction du bien de l'autorisation 12.372 visant à construire une maison, délivrée le 26 juillet 1949, fait état d'une porte d'entrée en bois avec deux battants vitrés, de dimensions égales, munis de grilles ouvragées en fer forgé sur soubassements en bois et d'une porte de garage à trois vantaux en bois avec impostes vitrées également ornées de grilles en fer forgé ;

Considérant que la photographie jointe à l'autorisation 20.492 atteste de la disparition des grilles de la porte d'entrée et de la conservation à l'identique de la porte de garage ;

Considérant que ces portes d'entrée et de garage ont été remplacées en 2017 sans autorisation ;

Considérant que leur matériau est le bois de ton anthracite ;

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

Considérant que la porte d'entrée est réalisée en deux éléments de largeurs différentes, une partie fixe composée d'un vitrage translucide toute hauteur et un ouvrant opaque, composé d'un relief horizontal reprenant le calepinage de l'appareillage des pierres du soubassement du bien ;

Considérant que la porte de garage est une porte basculante pleine ;

Considérant que leur expression architecturale contemporaine sobre s'accorde aux caractéristiques typologiques de l'immeuble et respecte les qualités esthétiques de la façade à rue ;

Considérant que les portes et le châssis à gauche de la porte d'entrée sont du même ton gris anthracite ;

Considérant cependant que les châssis des deux niveaux supérieurs sont en bois de ton blanc ;

Considérant que si le dessin contemporain des portes d'entrée et de garage s'intègre à l'esthétique plus classique de la façade, leur teinte gris anthracite contrastant fortement avec la teinte blanche des châssis existants contribue à une lecture dichotomique de l'ensemble de la façade ;

Considérant que cette différence de teinte entre les menuiseries du soubassement et des deux étages nuit à la lisibilité d'une façade homogène sur ses trois niveaux et alourdit l'aspect du soubassement de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade visible depuis l'espace public se situant dans la zone légale de protection et à moins de 20 m du bien classé des cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" ;

Considérant de plus que l'autorisation 20.492 fait état de menuiseries de ton blanc pour l'ensemble de la façade à rue, portes et châssis ;

Considérant de ce fait qu'il conviendrait d'uniformiser par une seule teinte claire l'ensemble des menuiseries de cette façade à rue ;

L'agrandissement d'une baie au premier étage, en façade arrière :

Considérant qu'au premier étage la façade arrière est constituée par une loggia sur les deux tiers de sa longueur et d'une fenêtre en angle sur cette loggia sur le tiers restant ;

Considérant que l'allège a été abaissée d'1,40 m à 1,10m ;

Considérant que cette modification n'est pas soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21.8° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit de minime importance ;

L'aménagement des combles, avec isolation intérieure de la toiture :

Considérant que les combles ont été aménagés pour ajouter une troisième chambre à l'habitation unifamiliale ;

Considérant que cet aménagement a nécessité la création d'un escalier intérieur entre le deuxième étage du bien et ces combles ;

Considérant qu'un sas permet d'isoler la chambre de l'étage inférieur ;

Considérant que cette chambre a une superficie de plancher nette de 19 m², dont 9,50 m² avec une hauteur sous-plafond supérieure à 2,30 m ;

Considérant qu'elle est éclairée par deux fenêtres de toit existantes d'1,28 m x 0,91 m, pour une superficie nette éclairante totale de 2 m² ;

Considérant que :

- Sa superficie de plancher nette est supérieure à 9 m² ;
- Sa hauteur sous-plafond est 2,30 m sur au moins la moitié de la superficie du local ;
- Sa superficie nette éclairante est supérieure à 1/12ème de sa superficie plancher ;

Considérant qu'en cela l'aménagement de cette chambre est conforme au titre II du RRU, en ce qu'il respecte les normes d'habitabilité des logements en termes de superficie (article 3), de hauteur sous-plafond (article 4) et de superficie nette éclairante (article 10) ;

Considérant qu'une isolation intérieure de la toiture a complété cet aménagement ; que ce type de travaux, qui améliore les conditions de confort thermique et d'habitabilité du logement unifamilial, n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 9.1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit de minime importance ;

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

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

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

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 :

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser, dans les 3 ans suivant l'obtention d'un permis d'urbanisme suite à la présente demande, l'aménagement de la zone de recul en rétablissant les deux bandes de végétalisation dans leurs largeurs originelles et en la délimitant par des murets d'une hauteur maximale de 50 cm ou des haies indigènes d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- Éviter la plantation d'espèces invasives en privilégiant la plantation de haies et d'arbustes d'essences indigènes, et garantir un entretien régulier de ces plantations ;
- Ne pas utiliser la zone de recul pour le stationnement de véhicules ;
- Uniformiser l'ensemble des menuiseries de la façade à rue de l'habitation par une seule teinte claire ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (art. 11, titre I) est 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.

10. Avenue de Visé, 27

Objet de la demande :

régulariser la toiture à versants et le changement des châssis de la façade à rue (régularisation simplifiée, art. 330§3 du CoBAT), changer la porte d'entrée

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu la situation de la demande en 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1931 ;

Considérant que l'habitation se compose d'un rez-de-chaussée, d'un bel étage et de combles aménagés sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser certains actes et travaux et de remplacer la porte d'entrée existante ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation d'actes et travaux réalisés à la construction du bien en 1931 différant de la situation de droit ;
- La régularisation du remplacement des châssis de la façade à rue, en 1997 ;
- La pose d'une nouvelle porte d'entrée ;

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

MOTIVATIONS :

La régularisation d'actes et travaux réalisés à la construction du bien, mais différant de la situation de droit :

La toiture :

Considérant que la situation de droit du bien établie par l'autorisation de bâtir fait état d'une toiture plate se développant en brisis et lucarne à l'avant et en versant à 45 degrés à l'arrière ;

Considérant que la toiture réalisée présente le brisis et la lucarne à l'avant, mais est constituée de deux versants à 45 degrés, avec une terminaison plate à l'arrière de ladite toiture ;

Considérant de même que la cheminée prévue à l'arrière du bien a été construite dans le versant avant de la toiture, contre le mitoyen gauche ;

Considérant que ces actes et travaux datent d'avant le 1er janvier 2000, tel que l'atteste la photo aérienne de 1996, et très probablement de la construction même de l'immeuble en 1931, comme le montrent les photos aériennes de 1930-1935 ;

Considérant dès lors que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT ;

La régularisation du remplacement des châssis de la façade à rue :

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la suppression des petits-bois, de la modification des divisions et de la teinte blanche de l'ensemble des châssis bois de cette façade effectuées sans autorisation ;

Considérant que :

- Les petits-bois ont été supprimés sur l'ensemble des châssis ;
- Les impostes ont été supprimées pour les châssis au-dessus de la porte d'entrée et sous le bow-window ;
- Les divisions ont été modifiées, de châssis double à simple, pour les châssis au centre du bow-window, au-dessus et en dessous de ce bow-window ;

Considérant cependant que les dimensions et le matériau originel ont été respectés ; que ces châssis ont été réalisés en méranti de ton brun foncé ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ; que la teinte brun foncé du bois mis en œuvre est présente dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant de même que ces modifications correspondent à une expression plus sobre de la façade à rue tout en respectant les caractéristiques typologiques de l'immeuble et le langage architectural de l'époque de sa construction ;

Considérant que ce remplacement a eu lieu avant le 1er janvier 2000, en 1997, tel que l'atteste la facture de l'entreprise en charge des travaux fournie par le demandeur ;

Considérant de ce fait qu'il n'est pas soumis aux exigences de la performance énergétique des bâtiments (PEB) et peut de plus faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT ;

Considérant dès lors que les travaux de modifications concernant la toiture du bien et les châssis de la façade à rue peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis pour ces actes et travaux ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

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

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

Considérant, de ce fait, que la régularisation simplifiée concernant la réalisation de cette toiture et le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade à rue, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

La pose d'une nouvelle porte d'entrée en bois de ton brun foncé :

Considérant que la porte d'entrée existante diffère de la situation de droit en ce que :

- Les reliefs de la partie pleine présentent un motif différent et plus détaillé ;
- La forme ronde de l'imposte vitrée est réalisée en arc de cercle ;
- Sa grille, vraisemblablement prévue en fer forgé, a été remplacée par des petits-bois ;

Considérant l'absence d'autorisation concernant la pose de cette porte ;

Considérant que le demandeur a présenté une photographie montrant ladite porte, en l'état, à l'achat du bien, en 1985 ;

Considérant cependant que cette photographie ne peut être considérée comme une preuve formelle faisant état d'un remplacement de cette porte d'entrée à cette date ;

Considérant que la présente demande prévoit son remplacement à l'identique de cette situation existante de fait (matériau, modénature, teinte) à l'exception du simple vitrage en verre cathédrale de l'imposte, remplacé par un double vitrage en verre clair ;

Considérant que le matériau utilisé est le méranti ; 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 ce remplacement est motivé par la vétusté de ladite porte et par l'absence de serrure répondant aux normes de sécurité actuelles ; qu'elle est dès lors nécessaire et adéquate ;

Considérant que le projet soumis conserve les qualités esthétiques de l'immeuble par une rénovation à l'identique de la situation existante de fait, quasiment similaire à la situation de droit du bien, et respecte les qualités architecturales de la façade à rue visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande est conforme au RRU ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour la porte d'entrée, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

11. Avenue du Dirigeable, futur 22B

Objet de la demande :

construire une maison unifamiliale à 2 façades

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- Bruxelles Environnement :

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

Vu la situation du bien 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 (A.E. 18/03/1993) ;

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

Vu la situation de la demande à proximité du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des Sites (A.G.R.B.C. 16/03/95) ;

Vu la situation de la demande à moins de 60 m de la zone Natura 2000 (station 1A 14) que constitue le Parc du Leybeek ;

Vu l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (A.G.R.B.C 01/03/2012) ;

Vu le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 ;

Vu la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction nouvelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une maison unifamiliale à deux façades, de gabarit rez-de-chaussée + trois niveaux sous toiture plate ;

Considérant que la construction vient occuper une parcelle libre se situant entre une habitation mitoyenne de quatre niveaux, du côté gauche, et la zone de cours et jardins du bien sis au numéro 63 de la rue de l'Hospice communal du côté droit ;

Considérant que le programme de cette habitation comprend :

- Au rez-de-chaussée :
 - Un hall d'entrée, avec circulation verticale, vestiaire et toilette, qui dessert, en façade arrière, une chambre de 12,90 m² avec salle de douche, et donne un accès direct à une petite terrasse et au jardin de plain-pied ;
 - Un garage de 25,70 m² en façade à rue ;

- Au premier étage :
 - Un séjour de 42,20 m² en façade à rue, avec une cuisine ouverte donnant sur l'arrière du bien ;
 - Un débarras et une toilette ;

- Au deuxième étage :
 - Une mezzanine de 19,50 m², avec un vide sur séjour d'environ 18 m², une toilette ;
 - En façade arrière, deux chambres de 9,10 et 9,70 m², avec chacune une petite salle de douche ;

- Au troisième étage :
 - Un coin tv de 17,60 m² donnant accès par 2 baies vitrées à une terrasse en façade à rue d'environ 17,50 m² ;
 - Une toilette, et une troisième chambre de 14,30 m² en façade arrière, avec salle de bain intégrée et dressing ;

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

- Art. 126§11 Dérogations à un PPAS ;

Vu que sept lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur quatre points :

La volumétrie de l'habitation projetée, avec :

- La profondeur de 12 m de la construction, qui déroge aux prescriptions du PPAS zone 4 « Souverain Ouest » autorisant une profondeur maximale de 10 m ;
- L'alignement en profondeur de la façade arrière sur le bien voisin sis au numéro 22A, alors que les façades des trois maisons voisines observent un décalage d'environ 4 m les unes par rapport aux autres ;
- La volumétrie trop massive d'une construction sur quatre niveaux, avec une toiture plate, qui découle d'une exploitation peu rationnelle de l'espace intérieur, ayant pour effet :
 - Un projet surdimensionné ne cadrant pas, par son esthétique, avec l'esprit du quartier ;
 - Une perte d'ensoleillement pour les habitations de l'avenue du Dirigeable (numéros 21 à 25) et de la rue de l'Hospice communal (numéros 55 à 71), selon les moments de la journée ;
 - Une altération de la vue sur le parc du Leybeek pour les habitations des numéros 55 à 59 de la rue de l'Hospice communal, contraire aux prescriptions du PPAS qui autorise la densification du front de l'avenue à condition de respecter la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal ;
 - Une perte d'intimité et un risque de réverbération importante du soleil, avec les portes-fenêtres aux niveaux 1, 2 et 3 en façade arrière, alors que les châssis des biens voisins aux n° 21, 22 et 22B de l'avenue présentent des allèges ;
 - Une altération de l'intimité, par la réduction des distances entre vis-à-vis à l'intérieur de l'îlot, (18 m entre le projet et le vis-à-vis au n°63 de la rue de l'Hospice communal, contre un minimum de 20 pour les constructions alentour), et par la vue plongeante intrusive sur les biens voisins que génère la construction sur 4 niveaux ;
 - Une perte de surface végétalisée en zone de cours et jardins ;

La construction en limite mitoyenne avec :

- Une absence d'informations suffisantes dans les documents graphiques concernant le rapport (fondations et maçonnerie) du projet de la présente demande avec la maison sise au numéro 22A de l'avenue du Dirigeable ;
- Une inquiétude quant aux problèmes de stabilité que causerait un ancrage dans ce mur mitoyen ;
- Une demande, du côté du n°63 de la rue de l'Hospice communal, de ne pas construire sur, mais contre l'axe mitoyen, en restant sur la parcelle des demandeurs ;

Le choix de fondations sur radier :

- Alors que la majorité des maisons de l'avenue du Dirigeable construites sur radier ont eu des problèmes de stabilité ;
- Que le niveau de la nappe phréatique se trouve au niveau des fondations ;
- Que la réalisation d'un radier risque d'impacter la stabilité des constructions voisines sur pieux (numéros 22 et 22A) ;

L'aménagement du jardin :

- Avec l'excavation du terrain jusqu'à 1,80 m et la mise en place de L en béton à 2,50 m de profondeur sur le pourtour du jardin, qui risquent, au vu de l'affleurement de la nappe phréatique :
 - De modifier l'écoulement naturel de cette nappe ;
 - De diminuer la perméabilité du sol et d'augmenter les risques de ruissellement sur la parcelle ;
 - De provoquer des affaissements de terrain et des infiltrations d'eau dans les constructions voisines, voire des coulées de boue lors de fortes pluies ;
 - D'avoir un impact négatif sur la biodiversité végétale et animale d'un terrain proche d'une zone Natura 2000, avec le retrait de plus de 50 m³ de terres fertiles ;
 - D'avoir un impact sur les plantations voisines, dont le réseau racinaire du tamaris situé à environ 1 m de la limite de terrain, au n°63 de la rue de l'Hospice communal ;
 - D'impacter le mur mitoyen du n°59 de la rue de l'Hospice communal, en fond de jardin, au vu de son ancienneté et de la fragilité de ses fondations ;

Considérant que la demande déroge au PPAS Zone 4 Souverain Ouest :

- En matière de nombre de niveaux, en ce que le projet en présente 4 pour 3 niveaux autorisés sous corniche de 10 m de hauteur, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, c. Niveaux » des prescriptions générales) ;
- En matière de toiture, en ce que le projet présente une toiture plate alors que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, d. Type de toiture » des prescriptions générales) ;
- En matière esthétique, en ce qu'une baie de fenêtre en façade à rue présente une largeur supérieure à sa hauteur (« art. 2.1.4 aspect esthétique des façades et matériaux, a. Façades » des prescriptions générales) ;
- En matière de volume, en ce que la construction dépasse de 2 m la profondeur de 10 m autorisée, (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit, des prescription particulières) ;

Implantation

Profondeur

Considérant que la demande concerne un terrain non bâti, d'une largeur à rue de 6,39 m entre axes mitoyens, d'une largeur de 5,86 m en fond de parcelle, d'une profondeur moyenne à l'axe de la parcelle de 26,30 m et d'une superficie de 162,00 m² ;

Considérant que le terrain à droite de la future construction correspond à la zone de cours et jardins du n°63 de la rue de l'Hospice communal, libre de toute construction ;

Considérant que la nouvelle construction s'aligne en profondeur sur le bien mitoyen sis à droite, au n°22A de l'avenue du Dirigeable, côté rue comme côté cours et jardins ;

Considérant que la profondeur totale de l'habitation est de 12 m pour les trois premiers niveaux ;

Considérant que le dernier niveau est en retrait côté jardin de 0,70 m et côté rue de 3,50 m, pour une profondeur totale de 7,80 m ;

Considérant que ce retrait en façade à rue permet la création d'une terrasse ; qu'à l'arrière, il est végétalisé ;

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS concernant les numéros 11 à 27 de l'avenue du Dirigeable imposent une profondeur de 10 m pour le volume principal et une profondeur de 12 m pour les annexes ;

Considérant que la profondeur de 12 m du projet présenté découle de son alignement, à l'avant comme à l'arrière, sur le bien mitoyen au n°22A, également à 12 m de profondeur ;

Considérant qu'une dérogation aux prescriptions du PPAS concernant le dépassement des 10 m autorisés a été accordée au bien voisin en raison de la configuration particulière de sa parcelle, en ce qu'elle présente une largeur s'élevant à 4,38 m, inférieure à la moyenne des largeurs de la rue ; que la dérogation se justifie en ce qu'elle permet de répondre aux normes d'habitabilité fixées au RRU en matière de superficie habitable (art.3 Titre II) ;

Considérant que la largeur moyenne de la parcelle du n°22B est de plus de 6 m ; que cette largeur est suffisante pour atteindre les normes d'habitabilité en termes de superficie habitable prescrites par le RRU ;

Considérant de plus, qu'au vu de l'aménagement intérieur très spacieux de certains espaces du programme, une réduction de 2 m de la profondeur est tout à fait envisageable ;

Considérant dès lors que le projet de la présente demande déroge en terme de profondeur aux prescriptions particulières du PPAS (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit) limitant à 10 m la profondeur autorisée ;

Considérant de plus que les habitations voisines ont été réalisées en observant un décalage de leurs façades arrières d'environ 4 m les unes par rapport aux autres dans le but de conserver au mieux une vue sur les arbres du parc du Leybeek depuis les habitations de la rue de l'Hospice communal ;

Considérant, par ailleurs, que le projet de la présente demande déroge également aux prescriptions particulières du PPAS (article 2.1.5 objectif d'aménagement et parti urbanistique) qui précisent que la densification du front de l'avenue du Dirigeable peut être réalisée tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères, dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;

Considérant dès lors que qu'il y a lieu de revoir le projet en limitant la profondeur totale du volume principal de la construction à 10 m, avec un décalage par rapport au bien voisin de 2 m ;

Hauteur

Considérant que la nouvelle construction s'aligne également en hauteur sur cette habitation voisine ;

Considérant que la hauteur du bâtiment au niveau du garde-corps de la terrasse avant est de 10 m et de 9,36 m au niveau du retrait végétalisé en façade arrière ;

Considérant que la hauteur totale au faite par rapport au niveau de la rue est de 12,40 m ;

Considérant que la nouvelle construction se compose de 4 niveaux, rez-de-chaussée + 3 étages sous toiture plate ;

Considérant que les deux biens mitoyens présentent également quatre niveaux, avec le dernier niveau mis en retrait par la réalisation d'une terrasse sur la rue ;

Considérant que la toiture prévue pour cette nouvelle habitation est une toiture plate recouverte d'étanchéité ;

Considérant que cette toiture plate déroge en matière esthétique (art. 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS) en ce que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées ;

Considérant cependant que la volumétrie d'une toiture à 45° est plus impactante qu'une toiture plate ;

Considérant que la coupe longitudinale jointe à la demande démontre qu'une toiture plate aura moins d'impact visuel vis-à-vis des immeubles situés rue de l'Hospice communal et favorisera les vues vers la forêt depuis ces habitations ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture ; que la toiture plate telle que projetée minimise leur impact depuis la rue et depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus que les deux biens voisins aux numéros 22 et 22A ont été réalisés avec des toitures plates ;

Considérant cependant que l'article 2.1.1 (bâtiment principal, c. niveaux) des prescriptions générales du PPAS autorise un gabarit maximum pour le volume principal de l'habitation correspondant à la hauteur sous corniche + la moitié de la profondeur autorisée, soit $10 + 10/2 = 15$ m avec toiture à 45° ;

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit) s'appliquant à la parcelle du projet prescrivent un maximum de trois niveaux, rez + 2 étages sous corniche à 10 m ;

Considérant que les documents graphiques de la présente demande représentent ce gabarit maximum autorisé ;

Considérant que le projet présenté dépasse ce gabarit, côté jardin, en profondeur et hauteur ; qu'en cela il déroge à l'article 2.1.1 c bâtiment principal des prescriptions générales et à l'article 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit, des prescriptions particulières du PPAS ;

Considérant qu'il y aurait lieu de reconsidérer ce dépassement en appliquant un recul de 2 m de profondeur au bâtiment projeté, pour intégrer l'habitation dans le volume capable de ce gabarit ;

Considérant de plus que les hauteurs sous-plafond sont de 2,70 m à chacun des quatre niveaux de l'habitation ;

Considérant que l'article 4 du titre II du RRU prescrit une hauteur minimale de 2,50 m pour les locaux habitables ; qu'une réduction de la hauteur sous-plafond à 2,50 m des deux niveaux destinés aux chambres permettrait de réduire l'impact de la construction en hauteur ;

Considérant d'autre part les remarques émises par les riverains concernant une perte d'ensoleillement pour les biens situés autant sur l'avenue du Dirigeable que sur la rue de l'Hospice communal, qu'il conviendrait de présenter une étude d'ensoleillement, prenant en compte les modifications à apporter au présent projet énoncées dans le présent avis ;

Considérant la situation du projet à proximité de la zone Natura 2000 que constitue le Parc du Leybeek ;

Considérant qu'une végétalisation de cette toiture améliorerait son aspect visuel depuis ce site et depuis les étages des immeubles environnants et s'intégrerait davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant de plus qu'une toiture végétale n'est pas incompatible avec le placement de panneaux photovoltaïques ;

Murs mitoyens et fondations

Considérant que les documents graphiques font état d'une réalisation contre le mitoyen, du côté du numéro 22A de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant l'inquiétude des riverains émise lors de l'enquête publique quant aux possibles problèmes de stabilité que causerait un ancrage dans ce mur ;

Considérant la demande du côté du n°63 de la rue de l'Hospice communal, durant la même enquête publique, de ne pas construire sur, mais contre l'axe mitoyen, en restant sur la parcelle des demandeurs ;

Considérant que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant de même les inquiétudes des riverains quant au choix de fondations sur radier susceptible d'impacter la stabilité des constructions voisines réalisées sur pieux ; qu'il est nécessaire de doter la construction faisant l'objet de la présente demande de fondations adéquates ;

Considérant qu'il est dès lors vivement conseillé aux demandeurs d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

Zone de recul

Considérant le projet d'un garage en rez-de-chaussée de l'habitation projetée ;

Considérant que deux bandes de roulement en pavé de béton mènent à ce garage ; qu'un dallage en pierre bleue mène à la porte d'entrée ;

Considérant que le solde restant de la zone de recul est végétalisé avec des plantes couvre-sol et deux haies vives d'1,50 m de haut sur les axes mitoyens ;

Considérant que la zone de recul est ainsi conforme aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;

Zone de cours et jardins

Considérant que le terrain naturel existant est en pente douce, d'une hauteur d'environ 1,70 m au fond du jardin arrivant au niveau zéro en front de rue ; que cette déclivité traverse tout l'îlot, depuis la rue de l'Hospice communal (+ 4.00 m) jusqu'à l'avenue du Dirigeable (+/- 0.00) ;

Considérant que le projet vise à aplanir ce terrain pour le mettre de plain-pied avec le rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant que ces travaux nécessitent une excavation d'environ 50 m² de terre et la mise en place de L en béton sur tout le pourtour du jardin à une profondeur de 2,50 m et à 0,50 m des limites mitoyennes ; que ces L en béton délimitent une zone de 37,50 m² ;

Considérant que la majeure partie de ce jardin est engazonnée ; que seul le pourtour est planté ;

Considérant la situation du terrain de l'intervention à moins de 60 m du site Natura 2000 du Parc du Leybeek ;

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

Considérant cependant que la politique régionale vise à protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait, dans le cadre du présent projet de construction, de limiter les excavations et déblais et de favoriser le maintien des (bonnes) terres en intérieur d'îlot, en réduisant la zone de plain-pied devant le rez-de-chaussée de l'habitation et en conservant une partie du talus existant ;

Considérant l'absence d'informations sur la végétation présente sur la parcelle et le traitement de celle-ci dans le cadre du projet ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de conserver voire d'améliorer les qualités et la diversité biologique du lieu ;

Considérant qu'il conviendrait d'adapter les barrières et clôtures éventuelles afin de permettre le passage de la (petite) faune (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/cloturez-sans-exclure-la-faune>) ;

Considérant qu'il conviendrait également de préciser le traitement des espaces ouverts (non bâtis) en termes d'abattages éventuels et de replantations ; de réaliser les plantations avec une majorité d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins deux strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;

Considérant de même qu'il conviendrait d'intégrer au projet au moins un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux protégés (ex : chauves-souris/ hirondelle de fenêtre/ moineau domestique...), des plantes grimpantes, etc. (voir renature.brussels) avec l'accompagnement d'un/e expert en biodiversité ou écologie ;

Considérant que la parcelle se trouve proche d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

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

Considérant que le projet prévoit une citerne de 10.000L mais qu'il n'y a pas d'information sur le rejet du trop-plein ;

Considérant qu'il faut tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ; que l'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface (étang du Leybeek avec accord propriétaire et/ou du gestionnaire) ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Façade à rue

Terrasse

Considérant que le projet met en place une terrasse praticable au dernier niveau sur la rue ;

Considérant que cette terrasse occupe toute la largeur de la façade pour une profondeur de 3,50 m ; que sa superficie est d'environ 18,00 m² ;

Considérant qu'elle est bordée du côté de chaque mitoyen de brises-vue réalisés avec des bacs de plantes pour une hauteur totale d'1,80 m ;

Considérant la localisation en face du parc du Leybeek, géré par BE, qui fait partie du réseau Natura 2000 (station N2000 IA14 'Bordure du boulevard du Souverain'), sur une parcelle non construite en situation existante ;

Considérant les missions d'accompagnement et monitoring de la faune et la flore de BE ;

Considérant que le projet élargit le front bâti de l'avenue du Dirigeable et qu'au moins une maison supplémentaire est prévue par la suite ; que cela a le désavantage de priver l'îlot central d'une part de corridor écologique végétalisé à proximité directe de la zone Natura 2000 ;

Considérant les diverses espèces de chauve-souris (toutes Natura 2000 - strictement protégées) fréquentant la station Natura 2000 voisine et observées dans le quartier (notamment faune liée au bâti cf. geodata) ;

Considérant la terrasse orienté vers la zone Natura 2000 munie d'un garde-corps en verre va entraîner des incidences lumineuse et sonore ;

Considérant qu'il conviendrait de limiter la taille de la terrasse à rue et de prévoir un garde-corps plein afin de limiter l'éclairage de la baie vitrée vers la zone Natura 2000 ;

Considérant que la double baie ouvrant sur la terrasse du dernier niveau n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce qu'elle est plus large (3,86 m) que haute (2,20 m) ;

Considérant cependant que ses proportions seraient peu visibles depuis l'espace public, puisqu'elle se situe au dernier niveau et en retrait de l'habitation projetée, et d'autant plus qu'il n'y a pas de construction en vis-à-vis ;

Châssis et portes

Considérant que l'ensemble des châssis et portes de la façade à rue sont en aluminium de ton noir ;

Considérant que le projet doit répondre au Plan communal de développement (CC 04/07/2006) et plus particulièrement à la politique de réduction des pollutions et des nuisances par l'emploi de matériaux HQE et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas à la politique de développement durable poursuivie par ce PCD, 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 dès lors qu'il y a lieu de choisir le bois pour l'ensemble des châssis et portes de la façade à rue du présent projet ;

Considérant le choix d'une teinte noire pour l'ensemble des portes et châssis en façade à rue ;

Considérant que cette teinte tranche avantageusement sur la teinte gris clair choisie pour la brique de parement de la façade ;

Considérant de plus la diversité des teintes des châssis dans l'environnement immédiat du projet ;

Considérant cependant que les baies situées aux premier et deuxième niveaux, correspondant au séjour et à la mezzanine qui le surplombe, forment un ensemble de deux éléments de 5,20 m de hauteur, pour une superficie totale de 23,80 m² ;

Considérant de ce fait que les proportions entre pleins et vides, parties vitrées et parties pleines de la façade à rue, portent atteinte à son équilibre d'ensemble et, au vu de la superficie importante de vitrage clair à proximité immédiate du parc du Leybeek, sont susceptibles de générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ; qu'il conviendrait de réduire leur impact avec la mise en place d'allèges au niveau du premier étage ;

Garde-corps

Considérant que l'ensemble des garde-corps des façades à rue et arrière sont composés d'un profil en aluminium et d'un vitrage de sécurité en verre transparent ;

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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE UNANIME sur le projet tel que présenté EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME

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

La commission encourage les demandeurs à revoir leur projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis ;

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