

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:**

05/12/2023

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

Chaussée de La Hulpe, 182

Objet de la demande :

régulariser les aménagements réalisés en intérieur d'îlot (pergola avec toile rétractable isolante acoustiquement, parois fixes et portes vitrées coulissantes, cabanon avec auvent en bois), la modification du portail d'entrée et l'agrandissement de baies de fenêtre en baies de portes-fenêtres

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

REPORT

Avenue des Tritons, 59

Objet de la demande :

modifier la façade avant de la maison unifamiliale

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir PL 23 délivré le 27/11/1967 (L23-328/FL/25) ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : les cités-jardins "Le Logis - Floréal" (AG du 15/02/2001) ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+2+toit à versants, construite en 1993 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du balcon existant au 2^{ème} étage ;
- La réalisation d'un nouveau balcon au 1^{er} étage ;
- La pose de deux garde-corps au niveau des deux balcons prévus aux étages ;

- Le remplacement de tous les châssis et portes de la façade avant ;
 - La pose d'un bardage en aluminium sur la paroi sise entre la porte d'entrée et de garage ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites ; sollicité en date du 27/10/23 en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la CRMS n'a pas émis son avis dans les 30 jours à dater du 27/10/23 ; qu'il y a lieu de poursuivre la procédure sans tenir compte d'un éventuel avis transmis au-delà de ce délai ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- Modification visible depuis les espaces publics d'un bien sis en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) en application de la prescription particulière 21. du PRAS ;
- Immeuble situé dans la zone légale de protection d'un bien classé (les cités jardins "Le Logis - Floréal" AG du 15/02/2001) en 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) ;

Considérant que le balcon arrondi existant au 2^{ème} étage sera transformé en un balcon droit ;

Considérant que le balcon existant représente une saillie de 90 cm par rapport au plan de la façade avant ; que le nouveau balcon sera en saillie de 30 cm ;

Considérant que la largeur du nouveau balcon sera portée à 4,25 m ; que sa superficie (3,13 m²) sera réduite de 1,78 m² par rapport à la superficie du balcon initial (4,91 m²) ;

Considérant que ce nouveau balcon débordera de 50 cm de part et d'autre de l'ouverture de la baie existante ;

Considérant qu'un nouveau garde-corps métallique de ton gris anthracite sera installée sur le nouveau balcon du 2^{ème} étage ;

Considérant que la hauteur de ce garde-corps sera portée à 1,40 m dont 1,10 m par rapport au niveau du plancher du 2^{ème} étage ;

Considérant que la situation de droit présente une façade avec deux balcons à chaque étage ; que la façade actuelle ne correspond pas à cette situation ;

Considérant que la baie vitrée existante de fait au 1^{er} étage forme un ensemble avec la porte de garage ; que cette conception ne permet pas une combinaison harmonieuse entre les différents étages de la façade avant ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de revenir à une composition de façade similaire à la situation de droit par la création d'un 2^{ème} balcon au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que sa largeur sera identique au nouveau balcon du 2^{ème} étage ; que sa superficie sera portée à 2,77 m² ;

Considérant que le garde-corps de ce nouveau balcon sera aligné au plan de façade avant et de style identique au garde-corps prévu au 2^{ème} étage ;

Considérant que la réalisation du balcon du 1^{er} étage impliquera le placement d'une nouvelle porte de garage et le remplacement de la baie vitrée existante au 1^{er} étage par une porte-fenêtre composée de deux parties latérales vitrées et fixes et deux portes-fenêtres vitrées et coulissantes ;

Considérant que le remplacement de la porte de garage et de la baie vitrée du 1^{er} étage ainsi que la réalisation de ce balcon permet de redéfinir les niveaux du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée, notamment à hauteur de la porte de garage ;

Considérant que les châssis et les portes existants en aluminium de ton rouge foncé ne correspondent pas à la situation de droit ; que leur placement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant en effet, que les châssis et portes étaient prévus en pvc en situation de droit ;
Considérant que le projet prévoit de les remplacer par des châssis et portes en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique et des conditions de confort et d'habitabilité de l'habitation ;

Considérant qu'un bardage en aluminium de ton gris anthracite sera posé sur la paroi séparant la porte d'entrée de la porte de garage ; que ce bardage permet de souligner davantage le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les divisions des nouveaux châssis et baies vitrées permettent une meilleure liaison verticale entre les étages ;

Considérant que la porte d'entrée existante disposant d'une partie fixe et d'une imposte vitrées sera remplacée par une porte vitrée sans imposte et disposant d'une partie fixe et vitrée ; que toute la porte sera dotée de 4 petite divisions horizontales ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par une porte sectionnelle ; que les divisions horizontales de la nouvelle porte de garage s'intègrent parfaitement avec la porte d'entrée projetée ;

Considérant que ces modifications permettent un meilleur équilibre des composants de la façade avant et améliore les caractéristiques architecturales de celle-ci sans porter atteinte au paysage urbain alentour ;

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

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bardage, des châssis et des portes en bois ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du permis de lotir PL 23 délivré le 27/11/1967 (L23 328/FL/25) ;

Considérant que, moyennant certaines adaptations, les modifications apportées à la façade principale ainsi que les divisions et la teinte choisies pour les nouveaux châssis et portes s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la cité jardin « Logis-Floréal » ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir pour le bardage prévu au rez-de-chaussée, les portes, les châssis de la façade avant, 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 plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Place Rik Wouters, 10

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale et créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière.

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 COIN DU BALAI (AG du 01/10/2015) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ; Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne de type ouvrière typique du Coin du Balai de gabarit rez+1+toiture à versants, construite entre 1990 et 1918 sur une parcelle traversante située entre la place Rik Wouters et la rue Auguste Beernaert ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison reprise par le PPAS Zone 2 - Coin du Balai comme bâtiment à valeur patrimoniale ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la maison unifamiliale et de créer une extension à l'arrière du rez- de- chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur : La démolition et la reconstruction de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

- L'isolation complète de l'enveloppe du bâtiment (toiture, façades et pignon) ;
- Le réaménagement de la zone de cours et jardins ;

Vu l'avertissement au propriétaires voisins (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 - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Dérogation à la prescription 2.2.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai (aménagement de la zone des cours et jardins) ;
- En application de l'Art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (MPP à la demande du PPAS – Zone 2 Coin du Balai) ;
- En application de la prescription 3.2.1.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai (profondeur maximale de l'annexe) ;
- En application de la prescription 4.4.1.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai (modifications visibles depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

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

Considérant que l'arrière de l'immeuble se compose d'une annexe mitoyenne à toit plat et d'une véranda construite à l'arrière de cette annexe ;

Considérant que cette véranda a été réalisée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'annexe et la véranda existantes seront démolies et remplacées par une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension sera portée à 6,50 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du corps principal de l'immeuble ; que la profondeur totale de l'habitation sera portée à 15,50 m ;

Considérant que l'extension implique un prolongement du mur mitoyen de 1,50 m avec le bien voisin sis au n°9 ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme aux dispositions de l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur en ce qu'elle dépasse la construction la moins profonde de 1,50 m sans atteindre la profondeur de la construction la plus profonde ;

Considérant cependant qu'elle déroge aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur en ce qu'elle dépasse partiellement le profil mitoyen n°9 de 3,24 m ;

Considérant que la nouvelle extension présente une façade droite et parallèle au front de la rue Auguste Beernaert ; que cette configuration « en coude » implique un dépassement partiel de la profondeur maximale autorisée par le PPAS – Zone 2 Coin du Balai (14 m) ;

Considérant que ce dépassement peut être autorisé moyennant les mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'une partie de cette annexe sera en recul par rapport à la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que l'annexe projetée permet d'aménager le rez-de-chaussée en un séjour/cuisine de 24,58 m², un salon de 14,04 m² et une salle à manger de 12,63 m² ;

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

Considérant que sa façade sera munie d'une grande baie vitrée en bois de ton gris foncé en double vitrage, d'une largeur de 3,05 m et une hauteur de 2,90 m ;

Considérant que la façade de cette annexe ainsi que son pignon sis en mitoyenneté avec le n°9 seront isolés et revêtus d'un bardage en bois de ton naturel ; que ce matériau s'intègre harmonieusement à l'environnement naturel et construit ;

Considérant que l'annexe sera pourvue d'une toiture plate végétalisée et dotée d'une fenêtre de toit de type velux et d'une verrière la longeant en profondeur ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de la zone de cours et jardins et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone de cours et jardins situé dans la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que cette 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 dès lors que la dérogation à la prescription 3.2.1.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai est justifiée en ce que la superficie totale du plancher du rez-de-chaussée et de son annexe sera inférieure à 150 m² (72 m²) et que la configuration proposée de la nouvelle annexe permet une meilleure optimisation des espaces intérieurs ;

Considérant que les dérogations à l'art.6 du Titre I du RRU est minime et se justifie en ce que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères de la zone de cours et jardins ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la façade avant sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que les parements de cette façade composés de briques de ton rouge seront remplacés par un enduit de ton clair sur un isolant de 16 cm d'épaisseur ; que le soubassement existant en pierre sera maintenu ;

Considérant que ces travaux n'impliqueront aucun changement d'alignement de la façade avant ;

Considérant que la teinte claire s'intègre aux éléments constituant la façade sans porter préjudice au cadre urbain environnant ; qu'il convient cependant de préciser la teinte prévue pour cette façade ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris foncé ; qu'il y aurait lieu de prévoir une hauteur d'imposte similaire à la hauteur d'imposte des maisons voisines afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que la toiture et la façade arrière seront également isolées par l'extérieur ;

Considérant que ces travaux dérogent aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la façade arrière sera revêtue d'un enduit de ton gris foncé ;

Considérant que les finitions de teinte foncée sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; qu'il convient dès lors de choisir une finition de teinte gris moyen ou clair ;

Considérant que le pignon du côté de la construction sise au n°11 sera également isolé ; qu'aucune précision n'a été apportée concernant la finition prévue sur ce pignon ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir pour ce pignon visible depuis l'espace public un enduit de teinte similaire à la façade arrière, soit en gris moyen ou clair, afin de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales du petit patrimoine ;

Considérant que la toiture sera rehaussée d'environ 10 cm ; que les tuiles existantes en terre cuite de teinte naturelle seront remplacées à l'identique ;

Considérant que la toiture à versants sera pourvue de deux fenêtres de toit et de 8 panneaux photovoltaïques d'environ (1500 x 1000) posés en deux rangées de 4 sur le versant avant de la toiture ainsi que d'une fenêtre de toit dans le versant arrière ;

Considérant qu'il convient de prévoir des panneaux photovoltaïques présentant une saillie d'environ 30 cm maximum, afin de minimiser leur impact visuel depuis la place Rik Wouters ;

Vu la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la production d'énergie renouvelable ;

Vu la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et son protocole de Kyoto ;

Considérant qu'il convient d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques ;

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

Considérant que l'ensemble des travaux projetés en toiture permettent d'optimiser le volume sous combles en terme de performance énergétique ;

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 que la rehausse du toit et l'épaisseur d'isolant posé sur la façade arrière sont minimales et ne porte pas atteinte à l'ensemble ni à la cohérence des deux constructions mitoyennes ; que les dérogations aux dispositions de l'art.4 et 6 du titre I du RRU sont dès lors acceptées ;

Considérant que la porte d'entrée et les fenêtres des deux façades seront remplacées par des menuiseries en bois de ton gris foncé ;

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

Considérant que les nouvelles menuiseries s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble et sans porter atteinte aux qualités architecturales et urbanistiques des constructions alentours ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne projetée atteint environ 2,20 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 15,32 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,61 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située à un recul d'environ 1 m par rapport au plan de façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'une porte fenêtre en bois de ton gris foncé de 1,76 m de largeur ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 62 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette transformation du toit permet l'aménagement d'une suite parentale avec un coin bureau et une salle de bain ;

Considérant que l'ensemble des travaux projetés en toiture permettent d'optimiser le volume sous combles ; que l'agencement des espaces intérieurs de ce volume est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le positionnement et les proportions de la lucarne projetée sont cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ;

Considérant cependant que l'encadrement de cette lucarne ne présente que très peu de relief ; que cette absence de relief ainsi contribue à augmenter son impact visuel depuis la rue Auguste Beernaert et les jardins des propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour cette lucarne un couronnement plus marqué permettant de réduire son impact visuel ;

Considérant que la lucarne présente une finition esthétique et soignée en panneaux de type CEDRAL de teinte gris foncé ;

Considérant qu'aucune précision n'a été apportée concernant le matériau et la teinte prévus sur le toit de cette lucarne ;

Considérant que les finitions des toitures et lucarnes foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; qu'il convient dès lors de choisir pour cette lucarne et son toit une finition plus claire ;

Considérant par ailleurs que cette lucarne sera dotée d'un petit balcon de 1,66 m de largeur sur 75 cm de profondeur ; que son positionnement par rapport au bien sis au n°11 ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant dès lors qu'en vue de répondre aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, il conviendrait de prévoir à la place de ce balcon une balustrade devant la porte fenêtre de la lucarne ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de plein pied à l'arrière de l'annexe, d'un escalier et d'un chemin d'accès depuis la rue Auguste Beernaert ; que la zone de cours et jardins sera aménagée sur trois plateaux ;

Considérant que les aménagements prévus ainsi que la partie de l'extension sise dans la zone de cours et jardins dérogent à la prescription 2.2.1 du PPAS en ce que le têt de la surface perméable sera portée à environ 63% (< 75%) par rapport à la superficie totale de cette zone définie par le PPAS ;

Considérant que 56% de la surface totale de la zone de cours et jardins sera plantée en pleine terre ;

Considérant de plus qu'une superficie de 15,50 m² du toit plat de l'annexe sera végétalisée ; que ceci permet d'améliorer la qualité paysagère de la zone de cours et jardins ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de tendre au respect de cette prescription (75 % de surface perméable) en prévoyant pour la terrasse de plain-pied un revêtement perméable ou semi perméable ;

Considérant que les deux murets séparant la terrasse de plain-pied de la partie supérieure située au fond de la parcelle auront une hauteur de 50 cm ; que ces murets peuvent constituer une barrière infranchissable pour la petite faune qui se déplace au sol et constitue un précédent préjudiciable à la biodiversité de la zone de cours et jardins, en particulier en raison de sa localisation toute proche de la forêt de Soignes classée Natura 2000 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la hauteur de ces murets au niveau du plateau végétalisé sis au fond de la parcelle ;

Considérant que le muret de clôture sera remplacé par une rangée de haies à front de la rue Auguste Beernaert ; que la suppression de ce muret permet le passage la petite faune et participe à la biodiversité de la zone des cours et jardins sise en zone tampon Natura 2000 ;

Considérant de plus que la présence de cette rangée de haies participe à la qualité du paysage naturel et à la verdurisation de l'espace public ;

Considérant par ailleurs que le nouvel aménagement de cette zone impliquera l'abattage d'un if, d'un Laurier cerise ainsi que d'un sureau ;

Considérant que le positionnement de ces arbres réduit la qualité d'éclairage naturel dans les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la visite d'un agent de l'administration communale en date du 27/11/2023 a permis de constater que :

- La zone de cours et jardins est de petite taille ;
- La parcelle est dans un état manifeste d'abandon depuis plusieurs années, en témoigne le port étrange de l'if et du laurier cerise ;
- Le laurier est mal positionné, quasiment contre l'actuelle véranda, et penche fortement vers la propriété voisine sise au n°11 ; Le sureau est relativement malingre et fortement envahi par le lierre ;
- L'if a été taillé drastiquement par le passé, lui donnant un port inapproprié actuellement ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'abattage est justifié pour des raisons de bon aménagement des lieux et de bon voisinage ;

Considérant cependant que les plans fournis n'apportent aucune précision concernant le nouvel aménagement du jardin et le matériau de son portillon d'entrée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un portillon en bois et de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (moineaux et martinet) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de la façade serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en oeuvre 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 ;
- Prévoir en façade avant, une hauteur d'imposte similaire à la hauteur des impostes voisines ;

- Prévoir des panneaux photovoltaïques présentant une saillie d'environ 30 cm maximum, afin de minimiser leur impact visuel depuis la place Rik Wouters ;
- Prévoir pour la lucarne un couronnement plus marqué permettant de réduire son impact visuel ;
- Prévoir pour la façade arrière et la face, les joues et le toit de la lucarne projetée une finition de teinte grise moyenne ou claire ;
- Prévoir à la place du balcon prévu au niveau de la lucarne, une balustrade en métal ajouré devant la porte-fenêtre de celle-ci ;
- Prévoir pour le pignon du corps principal de l'habitation un enduit de ton gris moyen ou clair similaire à la finition prévue en façade arrière ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen et des pignons dans les 3 mois suivant la fin du gros oeuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros oeuvre ;
- Prévoir pour la terrasse de plain pied un revêtement perméable ou semi perméable ;
- Limiter la hauteur des murets de soutènement bornant la surface végétale située au fond du jardin afin de permettre le passage de la petite faune ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Préciser l'aménagement paysager prévu dans la zone des cours et jardins et replanter, dans l'année suivant l'abattage, au moins : o 1 arbuste (houx, if, noisetier, cornouiller, lila...) ; o 5 plantes de petite taille (hydrangea, fougère...) ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Ceindre la propriété à front de rue par une haie vive mixte d'essence indigène ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;
- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) ;
- Respecter les droits des tiers ;

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 2.2.1 - 3.2.1.1 - 4.4.1.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai en ce qui concerne la profondeur maximale de l'annexe, les modifications visibles depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale et l'aménagement de la zone des cours et jardins sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation. Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Chaussée de La Hulpe, 215

Objet de la demande :

stabiliser le talus, agrandir un garage et abattre un arbre

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 bis « ETANGS DE BOITSFORT », arrêté en date du 21/02/1989. ;

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

Vu la situation de la demande à proximité de deux zones NATURA 2000 ;

Vu le précédent permis PU/26827-06 délivré par voie de recours le 23/10/2008, relatif à la construction d'une extension de la cage d'ascenseur par une cage d'escalier, et d'un garage intégré dans le talus de la zone de recul.

Considérant que la demande concerne une propriété plantée sur laquelle est implantée une villa unifamiliale située en surplomb de 6 à 7m par rapport au niveau du trottoir, qu'elle est délimitée à front de rue par des murs de soutènement d'une hauteur de 2m30 à 3m80 surmontés d'un talus arboré dont la pente est supérieure à 45° ;

Considérant que ces murs subissent des poussées importantes et présentent des signes inquiétants d'affaissement ;

Considérant que la demande vise à stabiliser le terrain par la construction de murs de soutènement importants à intégrer dans le talus ;

Considérant que la demande initialement introduite en date du 14/09/2022 comprenait également l'agrandissement d'un ancien garage, l'installation de passerelles et les abattages d'un hêtre et trois résineux, en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que le projet comporte des constructions autres que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble accompagnées d'une imperméabilisation importante de la zone ;

Considérant par ailleurs, que les passerelles projetées constituent des constructions en zone de parc non prévues au PPAS ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 126 §11 du COBAT pour le motif suivant :

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

Vu l'absence de réclamation recueillie dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Vu l'avis de la commission de concertation émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme en date du 13/12/2022 ayant tenu lieu d'avis conforme, libellé comme suit ;

« Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 bis « ETANGS DE BOITSFORT », arrêté en date du 21/02/1989. ;

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

Vu la situation de la demande à proximité de deux zones NATURA 2000 ;

Vu le précédent permis PU/26827-06 délivré par voie de recours le 23/10/2008, relatif à la construction d'une extension de la cage d'ascenseur par une cage d'escalier, et d'un garage intégré dans le talus de la zone de recul.

Considérant que les aménagements entrepris au-dessus du garage lors de l'exécution de ce permis n'ont pas été totalement réalisés conformément au permis délivré en ce que :

- Cette zone présente un aménagement en gradin fait de béton et de gabions au lieu d'un talus de terre 45° ;
- Cette zone devait être replantée de végétation arbustive et grimpante dont le but était de reproduire le paysage arboré de lisière préexistant et d'intégrer discrètement l'extension du volume de la cage d'ascenseur ;

Considérant que la demande concerne une propriété arborée dont l'habitation est située en surplomb de la voirie de 6 à 7m, délimitée à front de rue par des murs de soutènement de 2m30 à 3m80 de haut, interrompus par l'accès à deux garages enterrés, surmontés de talus dont la pente est supérieure à 45° et qui se développe sur une longueur de +/- 46 m ;

Considérant que ces murs subissent des poussées importantes et présentent des signes inquiétants d'affaissement ;

Vu le rapport de stabilité dressé par le bureau d'étude d'ingénieur conseil joint à la demande et sa conclusion sur l'intervention à réaliser pour stabiliser l'ensemble du talus et des constructions ;

Considérant que la demande consiste à stabiliser le talus par la construction d'une paroi en éléments de béton coulés sur place (système poids), à agrandir un ancien garage, reprofiler le cheminement d'accès piéton en installant des passerelles et abattre un hêtre, deux ifs et un faux cyprès ;

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter significativement la zone Natura 2000, et qu'en ce sens, il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que les constructions autres que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble n'y sont pas autorisées, qu'elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables en dehors des accès aux portes d'entrée et de garage et ne peuvent être transformées en espace de stationnement ;

Considérant par ailleurs, que les passerelles projetées constituent des constructions en zone de parc non prévues au PPAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 126 §11 du COBAT pour le motif suivant :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Vu le rapport d'expertise phytosanitaire du hêtre à abattre et ses conclusions sur la dangerosité qu'il représente pour le voisinage et la voie publique

Considérant qu'il a été établi que l'arbre est creux et présente un risque de déchirement par grand vent en raison d'une fissuration verticale du tronc sur une hauteur de 2m à partir du collet ;

Considérant qu'il y a lieu d'abattre cet arbre d'urgence sans le dessoucheur pour maintenir la stabilité des terres ;

Considérant également qu'il y a lieu de stabiliser le talus par la solution exposée dans le rapport de stabilité, consistant en murs de soutènement d'une épaisseur de 1 à 1m20 d'une hauteur de 6 à 7m sur une longueur de 30m répartis en 2 parties localisées à proximité de l'habitation reliant les garages existants du haut et du bas et formant une ceinture continue et stable ;

Considérant que l'exécution de ces murs nécessite l'abattage des ifs et du cyprès et le réaménagement global de la zone de recul, et notamment du chemin d'accès piéton devant passer par-dessus le mur de soutènement ;

Considérant que le mur de soutènement du front de rue sera reconstruit et présentera une uniformité d'aspect avec le mur en brique déjà remplacé lors de la construction du garage du bas ;

Vu l'ampleur des travaux à réaliser et la difficulté d'accès au garage du haut, il est proposé d'agrandir celui-ci à l'avant des murs stabilisant le talus, permettant le stationnement derrière le mur à reconstruire à front de rue, autour duquel serpenterait une rampe d'accès atteignant la toiture aménagée en jardinet et rejoignant le niveau d'entrée de l'habitation par le biais de passerelles suspendues en surplomb des gradins réalisés lors du permis précédent ;

Considérant que l'ancien garage doit être maintenu en ce qu'il participe au soutènement des terres

Considérant que l'emplacement de l'accès au garage n'est pas modifié, que le renforcement existant est refermé par une porte de garage à front de rue ;

Vu les perspectives 3D en couleur et les compléments d'information relatifs aux plantations reçus en cours d'examen du dossier ;

Considérant que le réaménagement proposé est un aménagement sur dalle et en gradin dont l'épaisseur de terre ne permet pas un développement important de la végétation en hauteur, que les passerelles et garde-corps seront visibles de l'espace public, contrairement au sentier actuel ;

Considérant que ces éléments ne sont pas suffisamment intégrés dans le cadre arboré caractérisant cet endroit pour obtenir le couvert végétal et l'effet densément planté préconisé par le PPAS (voir prescriptions + p23 2.2.5 et p53) ;

Considérant en effet que les garde-corps en métal de couleur brique rouge ne sont pas adaptés et trop impactant dans le paysage et portent atteinte à l'intérêt esthétique et paysager du cadre urbain ;

Considérant par ailleurs que la propriété dispose déjà de deux garages ;

Considérant que les constructions des cages d'ascenseur, de l'escalier, et du garage du bas ont déjà été octroyées en dérogation au PPAS et au RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'ampleur des dérogations pour ne pas porter atteinte aux objectifs de la réglementation en vigueur ;

Considérant que l'agrandissement du garage augmente l'imperméabilisation de la zone de façon injustifiée ;

Considérant qu'offrir une possibilité de stationnement supplémentaire est contraire aux objectifs de la région de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que la suppression de l'extension projetée permettra de maintenir une épaisseur de terre convenant mieux au développement en hauteur des végétaux ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu, afin de reconstituer le cadre arboré de la zone de recul, de revoir le réaménagement de celle-ci en ce compris les cheminements, en l'étoffant de végétaux pouvant se développer en hauteur, dont la plantation d'espèces à feuillage persistant telles que l'if et le houx ;

Considérant également qu'il y a lieu d'encourager le recours à l'usage de plantes grimpantes telles que la lierre, la clématite et le polygonum afin d'englober et soustraire les structures projetées (passerelles, garde-corps...) à la vue depuis l'espace public ;

Considérant qu'il ressort des éléments exposés ci-dessus que les abattages et la stabilisation du talus et des constructions doivent être exécutées rapidement pour des motifs de sécurité et que le projet de réaménagement de la zone de recul doit faire l'objet d'une réflexion complémentaire dans le but de reconstituer un paysage arboré en continuité avec le paysage existant ;

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme SOUS CONDITIONS de :

- *Ne pas étendre le garage existant du haut ;*
- *Opérer une gradation dans la hauteur du mur situé à front de rue (hauteur intermédiaire entre bas et haut)*
- *Placer un habillage de ton neutre sur les murs de béton de type bardage en bois tel que suggérer sur les perspectives 3D ;*
- *Unifier et simplifier l'aspect des garde-corps ;*
- *Intégrer les cheminements dans l'aménagement paysager pour les soustraire à la vue depuis l'espace public ;*
- *Étoffer les plantations par de la végétation grimpante et persistante if, houx, lierre, clématite polygonum ;*
- *Faire grimper de végétation grimpante sur les cages d'escalier et d'ascenseur existantes ;*
- *Ne pas dessoucher le hêtre à abattre et maintenir en place une certaine hauteur de tronc permettant de servir de support pour le développement de la biodiversité.*

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

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées devront être soumis à l'avis de la commission de concertation »

Considérant que, en date du 13/12/2022, le collège a considéré cet avis comme adéquat, en fait sien et pris la décision de demander des plans modifiés répondant aux conditions susvisées, en application de l'art 191 du CoBAT

Considérant que cette décision a été notifiée en date du 21/12/2022, que des plans modifiés ont été déposés en date du 2/05/2023, que la demande modifiée a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet le 24/05/2023, et que les compléments réclamés ont été déposés le 5/10/2023 ;

Considérant que la demande modifiée a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier modifié complet en date du 25/10/2023 ;

Considérant qu'entretemps avait été constaté l'urgence d'abattre le hêtre en raison de la fissure du tronc qui présentait un risque de déchirement, et basculement de l'arbre sur la voirie par grand vent, et que celui-ci a été abattu ;

Considérant que la version modifiée du projet respecte les conditions de l'avis conforme repris ci-dessus en ce que :

- Le projet d'extension du garage a été supprimé de même que les passerelles qui y étaient liées ;
- La porte de garage sera remplacée par un porte gris anthracite ;
- Les parties visibles des murs de stabilisation sont recouverts d'un bardage en bois naturel se fondant avec discrétion dans la végétation à replanter ;
- Le sentier suit le même tracé que le sentier existant avec des adaptations de niveaux par déplacement des marches d'escalier et construction de murets de soutènement complémentaires aux endroits nécessaires, habillés du même bardage en bois ;
- Les garde-corps sont discrets et seront en métal laqué noir ;
- Le portillon d'entrée sera un portillon coulissant ajouré en métal laqué noir ;
- Le hêtre n'a pas été dessouché afin de ne pas modifier la structure du talus et de maintenir la terre en place, le tronc a été maintenu sur une hauteur de 3-4m pour servir de support à la végétation grimpante et d'abri à la biodiversité ;
- Une rehausse d'une partie du mur situé à front de rue, de hauteur intermédiaire entre les hauteurs de mur existantes, est prévue afin d'obtenir une gradation régulière plus harmonieuse suivant la pente de la chaussée et un aspect unifié du mur ;

Considérant que le projet ainsi modifié respecte le caractère végétal de la zone de recul tout en solutionnant la stabilisation du talus et la reconstitution d'un accès piéton sur la trace de l'ancien chemin ;

Considérant cependant que pour parfaire l'aspect d'ensemble et l'unification du projet avec l'aménagement existant autour du garage du bas il y aurait lieu de reproduire le rythme et le relief existant sur le mur en brique à reconstruire, d'étoffer et de faire grimper la végétation sur les cages d'escalier et d'ascenseur existantes tel que prévu par le précédent permis ;

Considérant que la liste des végétaux n'a pas été fournie et qu'il y a lieu de garantir la survie et croissance de ceux-ci dans la durée dont le but est de reconstituer un paysage arboré en continuité avec le paysage 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 modifié respecte le bon aménagement des lieux et le cadre de verdure environnant ;

AVIS FAVORABLE sur le projet modifié SOUS RESERVES DE :

- Reproduire le rythme et le relief existant sur les murs en briques à reconstruire à front de rue
- Choisir de préférence pour les bardages, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Faire un choix judicieux de plantes en fonction de l'épaisseur de substrat permettant un développement en hauteur et un bon recouvrement lorsqu'il s'agit de plantes grimpantes et/ou retombantes, avec en mélange des plantes à feuillage persistant (ex : if, houx, lierre, clématite polygonum) ;
- Faire grimper de la végétation sur les cages d'escalier et d'ascenseur existantes ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les plantations dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Veiller au bon développement des végétaux et leur remplacement si nécessaire afin de garantir un résultat probant dans les 5 ans de leur plantation.

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la construction des murs en zone de recul est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans le présent avis de la commission de concertation.

Rue des Garennes, 70

Objet de la demande :

régulariser les travaux de transformation apportés aux façades et aux niveaux -1, rez et +1 (démolition d'un conduit de cheminée, d'annexe en façade arrière, élargissement de baies intérieures et extérieures, construction d'un bowwindow en façade avant) et à rehausser et transformer la toiture.

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale R+ bel étage+1+toit Mansart faisant partie d'un ensemble de 8 maisons (n°56 à 70) présentant des caractéristiques similaires, construit en 1925, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Considérant que cet ensemble s'inscrit dans un front bâti implanté à flanc de coteau, en recul de l'alignement, et en hauteur par rapport au niveau de la rue, dont les zones de recul sont aménagées en jardinets plantés et escarpés délimités en pied de talus par des murs de soutènement en moellons ;

Considérant que la demande consiste à régulariser les travaux de transformation apportés aux façades et aux rez-de-chaussée (R), rez-de-jardin (bel étage) et 1^{er} étage (+1) et à rehausser et transformer la toiture ;

Considérant que les travaux de transformation à régulariser visent plus particulièrement la démolition d'un conduit de cheminée, d'annexe en façade arrière, élargissement de baies intérieures et extérieures, construction/transformation de l'oriel en façade avant ;

Considérant que la demande concerne la dernière maison de l'ensemble précité et que la maison voisine n°72 comporte un niveau de moins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.6) en matière volume en ce que la hauteur du profil de toiture projeté dépassera le profil le plus haut des deux constructions de référence et de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas ;

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

- art. 126§11 : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réclamations introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- La prescription 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- L'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT immeuble faisant partie d'un ensemble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'en comparant l'ensemble ancien existant et les documents d'origine, il a été constaté que les maisons n'ont pas été construites conformément au plan d'origine ;

Considérant en effet que les maisons devaient présenter des entrées groupées et des plans en miroir, que seules 4 maisons (groupées par 2) devaient présenter des oriels au niveau du bel étage, et que l'implantation des façades avant devaient suivre un alignement parfaitement perpendiculaire à la parcelle de l'habitation construite au n°54 ;

Considérant en effet qu'en réalité les entrées ont été placées partout à gauche, qu'il n'est pas possible de déterminer aujourd'hui quelles maisons présentaient un oriel, et que les façades avant présentent un hors équerre important par rapport aux limites mitoyennes latérales ;

Considérant par ailleurs, que cet ensemble a subi de nombreuses transformations qui ont altéré son aspect d'origine notamment par la suppression d'oriel ou la réalisation d'oriel sur 2 niveaux, et par la modification des châssis en façade à rue ;

Considérant que tous les oriels ont été modifiés de façon plus ou moins significative et présentent généralement des modèles de châssis peu respectueux du caractère patrimonial l'ensemble ;

Considérant que l'oriel du n°70 aurait été modifié en 1990 par un précédent propriétaire (cf. publication HISCIWAP) ;

Considérant également que la plupart des lucarnes d'origine ont été remplacées par des fenêtres de toiture de type velux ;

Considérant que ces modifications de façades ont conduit à une perte de qualité esthétique et d'intérêt patrimonial de l'ensemble ;

Considérant que seules restent, les façades en briques et bandeaux blancs, les corniches travaillées, les murets de soutènement en moellons, comme détails de façade intéressants et traces du passé, qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que le revêtement de toiture en tuile rouge a été remplacé par des tuiles grises entre 1996 et 2004 ;

Considérant que cette modification n'est pas visible de l'espace public et qu'elle est dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les demandeurs ne sont pas les auteurs des précédentes transformations, qu'ils ont acquis l'immeuble en 2016, qu'ils ont procédé à la démolition d'annexes en façade arrière entre 2017 et 2018 et réaménagé la cour en jardinet planté et engazonné ;

Considérant que ces travaux, par ailleurs dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, contribuent à l'amélioration de la qualité paysagère et écologique de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les travaux d'adaptation intérieurs réalisés aux niveaux -1, rez-de-jardin et 1^{er} ont amélioré la qualité des espaces et l'habitabilité de ceux-ci ;

Considérant que l'actuelle demande consiste à optimiser l'habitabilité de l'étage mansardé en réalisant une rehausse de façade arrière et relevant la pente de toiture arrière ;

Considérant que la demande concerne une maison particulièrement étroite et peu profonde (4x 10m50), dont le jardin récemment assaini de ses constructions annexes est peu profond, ne permettant pas le développement d'un projet en profondeur ;

Considérant que cette rehausse permet d'aménager une chambre confortable à l'arrière ayant une vue droite vers l'intérieur de l'îlot, et de disposer d'un grenier accessible dans les combles, totalisant une superficie plancher habitable de +/-150m² ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce que la hauteur sous plafond des chambres du 2^{ème} étage, légèrement inférieure à 2m50, est existante ;

Considérant que ces travaux sont également une opportunité pour isoler la toiture et la façade arrière et augmenter ainsi la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 6) que constitue la rehausse du versant arrière et la pose d'une isolation de type sarking n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce que celle-ci est peu importante (1m50 à l'aplomb de la façade, allant s'amenuisant vers le faîte de toiture) et que l'habitation voisine n°72 est située au Nord-Ouest ne subissant que peu de réduction d'ensoleillement le matin en période estivale ;

Considérant que les matériaux proposés sont :

- En façade arrière : la pose d'un enduit clair sur isolant et l'ajout d'un châssis en aluminium anthracite en cohérence avec les châssis existants ;
- En façade avant : le maintien des murs en briques rouges apparentes avec bandeaux peints en blanc, des seuils en pierre bleues, du brisis de toiture en ardoises artificielles et des versants en tuiles grises, le placement d'une fenêtre de toiture supplémentaire en bois dans le brisis, et la mise en peinture blanche des châssis actuellement en bois naturel ;

Considérant que la mise en peinture blanche des châssis répond à un souci de cohérence avec les maisons les plus proches et se rapproche du caractère d'origine de l'ensemble ;

Considérant que la commission encourage la restauration du bowwindow et des châssis de façade avant dans le respect des caractéristiques anciennes de l'ensemble ;

Considérant que la demande comprend encore le placement d'une unité extérieure de conditionnement d'air, en façade arrière entre le bel étage et le 1^{er} dans l'angle formé par la façade et le mur mitoyen existant à cet endroit ;

Considérant que ce type d'installations constitue un précédent susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

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 :

- Supprimer l'installation de conditionnement d'air en façade arrière ;
- Préserver par un entretien adéquat les caractéristiques anciennes intéressantes de la façade avant, telles que la corniche travaillée, les bandeaux de façade, les allèges, divisons et impostes des fenêtres, les murets en moellons de la zone de recul ...
- Choisir, le cas échéant, 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU art.6 du titre I en ce qui concerne la hauteur de toiture est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Avenue du Bois de la Cambre, 17C

Objet de la demande :

modifier le permis d'urbanisme PU/31562-22 en cours de chantier: pose d'une isolation en façades latérale et arrière et remplacement de la structure en métal par du bois.

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant le changement de la destination de l'activité horeca en logement, la rénovation et l'extension de l'immeuble a été délivré le 23/01/2023 ;

Considérant que le chantier relatif à ce permis d'urbanisme a débuté en octobre 2023 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme PU/31562-22 en cours de chantier : pose d'une isolation en façades latérale et arrière et remplacement de la structure en métal par du bois ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation de l'isolation des façades latérale et arrière par l'extérieur au lieu de l'intérieur ;
- La réalisation de la rehausse de la toiture par une structure en bois et avec un bardage en bois en lieu et place du bardage métallique ;
- La réalisation de l'annexe latérale avec un bardage en bois de teinte naturelle ;

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

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

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur la constatation que la cheminée du feu ouvert n'est pas représentée en élévation et la demande que sa hauteur soit suffisante pour éviter les nuisances olfactives pour la propriété voisine ;

Considérant que le bâtiment est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 333 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation, par l'extérieur de la façade arrière dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne ;

Considérant qu'il s'agit de l'isolation du 1^{er} étage ; que son épaisseur se limite à 15 cm ;

Considérant qu'en cours de chantier, l'état de pourrissement avancé des colombages existants a été constaté ;

Considérant dès lors que la végétation existante en façade, ainsi que le crépi doivent dès lors être enlevés pour permettre le remplacement des éléments de façade trop dégradés ;

Considérant que la demande permet d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment existant en limitant sensiblement les ponts thermiques ;

Considérant en outre que la demande prévoit de reconstituer la façade telle qu'existante, en crépis texturés blancs, enduit blanc et colombages en bois peints en gris ;

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

Considérant que la façade avant, implantée à l'alignement, sera isolée par l'intérieur ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de soigner le retour de la nouvelle isolation de la façade latérale, par l'extérieur, vers la façade avant ;

Considérant que la rehausse initiale de la partie avant du bâtiment était prévue en métal ; que la demande de permis d'urbanisme modificatif en cours de chantier sollicite sa réalisation avec une structure en bois et un bardage, en façade latéral, en bois de teinte naturelle ;

Considérant que l'utilisation du bois est plus cohérente par rapport à l'époque de construction du bâtiment ; que le langage architectural plus moderne conservé de la rehausse permet toujours de trancher entre l'ancien et le nouveau ;

Considérant que le langage moderne de l'extension latéral est également conservé ; que la modification porte uniquement sur le bardage initialement prévu en métal en vue de placer un bardage en bois de teinte naturelle ;

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

Considérant que ces modifications esthétiques des façades du bâtiment repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier s'intègrent discrètement aux qualités architecturales du bien tout en conservant la dissociation franche entre le bâti existant et le projet plus moderne ;

Considérant qu'un feu ouvert est prévu en partie arrière du rez-de-chaussée ; que sa cheminée est visible sur le plan du 1^{er} étage et absent tant de la coupe AA que de l'élévation latérale ;

Considérant que la hauteur représentée en coupe DD ne semble pas suffisante pour éviter les nuisances olfactives pour les occupants de l'habitation mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les règles de l'art et de prévoir une rehausse de cheminée suffisante pour éviter toute nuisance dues aux fumées du feu ouvert pour les voisins ;

Considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme initial (réf. PU-30868-19), non visées par la présente demande de modifications restent d'application ;

Considérant également que toute modification non explicitement sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif en application de l'art. 102/1 du CoBAT ne sera en aucun cas être octroyée implicitement ;

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 :

- **Compléter les plans avec la cheminée prévue pour le feu ouvert et s'assurer que sa hauteur soit suffisante pour éviter toutes nuisances pour le voisinage ;**
- **Réaliser un retour soigné de l'isolation de la façade latérale vers la façade avant ;**
- **Choisir de préférence pour le bardage, 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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.

Rue de la Vénerie, 16

Objet de la demande :

réaffecter l'atelier en logement, restructurer et rénover l'ensemble de l'habitation unifamiliale.

Motif de la CC :

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

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

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 - lucarnes)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, en application de l'article 333 du CoBAT, pour construction avant 1924 ;

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

Considérant que le bien se situe sur une parcelle traversante entre la rue de la Vénerie et la rue de la Cigale ;

Considérant qu'il se compose de 3 entités s'articulant autour d'une cour intérieure :

- un premier volume, de gabarit rez-de-chaussée + toiture à versants, en façade sur la rue de la Vénerie, laissant un passage latéral pour l'accès à la cour intérieure ;

- un second volume, de gabarit rez + toiture à 1 versant, le reliant au 3^{ème} volume, de gabarit rez + 1 + combles, entre la cour et la zone de cours et jardins, sur la rue de la Cigale ;

Considérant que le 1^{er} volume est affecté à l'activité de commerciale d'un atelier de couture dûment autorisé ;

Considérant que le 3^{ème} volume constitue l'habitation principale, son accès se fait par la rue de la Vénerie ;

Considérant qu'il s'agit de restructurer et rénover l'ensemble du bien sis au n°16 de la rue de la Vénerie pour un usage d'habitation unifamiliale ;

Considérant que cette rénovation s'accompagne d'une demande de changement d'affectation d'un local commercial en logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la restructuration et la rénovation de l'ensemble du bien mitoyen, atelier et habitation existante ;
- le changement de l'affectation commerciale actuelle de l'atelier de couture en logement destiné à accueillir les grands-parents ou les jeunes adultes de la famille ;

Situation actuelle :

Considérant que l'atelier se compose d'un rez-de-chaussée avec une mezzanine, sous une toiture à 2 versants asymétriques ; qu'il est prolongé dans la cour par un petit cabinet de toilette sous toiture à 1 versant ;

Considérant que sa façade à rue présente une vitrine avec 2 châssis sur allèges pleines de part et d'autre d'un accès central ;

Considérant qu'un 2ème accès existe en façade latérale depuis le passage vers la cour ;

Considérant que l'habitation se compose au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée avec la circulation verticale, d'un salon donnant sur la cour, et d'un petit cellier et d'une cuisine ouvrant sur une loggia sous verrière ;

Considérant que cette loggia comporte 2 appentis de part et d'autre d'une terrasse se situant en contrebas de l'espace de cours et jardins, du côté de la rue de la Cigale ;

Considérant que ce jardin est entouré par un mur d'une hauteur de 1,10 m ;

Considérant que l'étage accueille 3 chambres, l'une donnant sur la cour, les 2 autres du côté de la rue de la Cigale, et une salle de bain ;

Considérant que les combles accueillent une 4^{ème} chambre et une salle de bain desservies par un escalier qui n'est accessible qu'en passant par la chambre sur cour ;

Procédure :

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

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

- Dérogation à l'art.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)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant qu'une lettre de remarques a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu que cette lettre évoque le fait que la cloison de séparation entre les mitoyens des n°16 et 18 de la rue de la Vénérie, constituée de colombages, est particulièrement mince et sonore ;

Vu que ces remarques expriment le souhait, dans le but d'éviter toute propagation des sons, d'accorder une attention particulière à la réalisation de certains travaux :

- la construction du nouvel escalier de l'habitation principale contre ce mitoyen (bruits de pas montée / descente),

- la pose des canalisations d'eau dans la cuisine, de la ventilation, de l'évacuation de la hotte (actuellement dans le mur mitoyen et non étanche aux bruits et odeurs),

- la possible isolation phonique de ce mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur d'une construction mitoyenne (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de la construction dépasse une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain, en ce qu'elle dépasse

la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture d'une construction mitoyenne (titre I, art. 6) en ce que le volume des lucarnes dépasse le profil mitoyen de la construction la plus basse, et en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable inférieure à 50% de sa surface ;

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

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

Motivations :

1 la rénovation extérieure de l'ensemble du bien :

Considérant que les couvertures en tuiles de terre cuite de ton rouge de l'ensemble des toitures sont remplacées à l'identique ;

Considérant que le versant de la toiture sur la rue de la Cigale est modifié en relevant partiellement la toiture entre les 2 lucarnes existantes ;

Considérant que la réunion de ces 2 lucarnes se fait par une mise à niveau de la toiture entre ces 2 éléments ; que cette rehausse n'entraîne pas de modification majeure du volume de la toiture ; que toutes les hauteurs de toiture restent identiques ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le volume tel que projeté de la toiture dans le prolongement de la façade existante sur le jardin s'en trouve simplifié ;

Considérant de plus que cette modification de la toiture permet, par la réunion des 2 lucarnes existantes, de faire bénéficier les 2 chambres en façade côté rue de la Cigale d'une hauteur sous plafond plus généreuse et continue et d'aménager les combles de façon plus spacieuse ;

Considérant dès lors, que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble des toitures est isolé de l'intérieur ;

Considérant que cette isolation permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que l'ensemble des façades du bien sont rénovées avec une peinture à la chaux de teinte blanche ;

Considérant que cette teinte claire améliore la luminosité des cours et du jardin ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de privilégier des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé

pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants est remplacé par des châssis bois de teinte naturelle ;

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

Considérant que les matériaux et teintes du projet (tuile de terre cuite de ton rouge, peinture blanche à la chaux, châssis bois de teinte naturelle) sont de type traditionnel et sont en lien avec les matériaux des habitations avoisinantes ; que ses caractéristiques urbanistiques s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

2 la restructuration de l'habitation principale :

Considérant que la circulation verticale de l'habitation principale est simplifiée pour qu'un seul escalier desserve tous les niveaux de l'habitation en permettant un accès direct à chaque espace ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le passage entre le salon et la cuisine est élargi, qu'un faux-plafond continu est posé ; que ces aménagements accentuent l'effet traversant de ces lieux de vie entre la cour intérieure et le jardin ;

Considérant qu'un petit cellier et un sanitaire sont créés le long du mur mitoyen dans la cuisine, qu'un espace de stockage et une buanderie occupent les appentis de part et d'autre de la loggia ;

Considérant qu'à l'étage, un hall de nuit dessert 3 chambres, 2 salles de douche et un WC ;

Considérant que les combles accueillent un espace polyvalent (salle de jeu, bibliothèque, bureau) de 18,75 m² ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que ces modifications améliorent significativement les conditions d'habitabilité et de confort ;

Considérant par ailleurs, qu'au vu de l'ancienneté du bâti, de l'épaisseur du mur mitoyen et des travaux projetés, il y aurait lieu de prévoir une isolation acoustique du mur afin de limiter la propagation du bruit sur le bien voisin ;

3 la transformation de l'atelier existant :

Considérant que le changement d'affectation de l'atelier a pour but l'aménagement d'un logement permettant d'accueillir 1 ou 2 membres de la famille, grands enfants ou grands-parents, à proximité immédiate de l'habitation principale ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille un grand séjour de 28 m² avec kitchenette ;

Considérant qu'un escalier droit donne accès à une mezzanine ouverte de 12,55 m² destinée au couchage ;

Considérant que ce volume est éclairé par 2 nouvelles fenêtres de toit, par une verrière sur le versant arrière de la toiture et par les châssis de la vitrine en façade à rue ;

Considérant que cette verrière est remplacée ;

Considérant que la vitrine est remplacée ; que les soubassements sont supprimés et les 3 châssis existants remplacés par 4 châssis fixes et un châssis ouvrant ;

Considérant que le petit volume attenant est reconstruit avec une ossature bois recouverte d'un bardage vertical en cèdre continu sur sa face latérale et sur sa toiture plate ;

Considérant qu'il accueille une douche avec vasque et sanitaires ;

Considérant que cette salle de douche est éclairée par une ouverture verticale masquée par élément de type persienne réalisé dans le même matériau ;

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le bien ne se trouve pas en liseré de noyau commercial ;

Considérant que ce volume à front de voirie a été construit en 1977 pour accueillir un garage annexé à l'habitation principale ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme n°27.186-08 délivré le 23.09.2008 visant à transformer le garage existant en atelier ;

Considérant que l'activité d'atelier de couture y est décrite comme accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

Considérant que l'atelier de couture constitue une activité productive artisanale et que le commerce en est l'accessoire et est assimilé à cette activité productive au sens du PRAS ;

Considérant dès lors qu'un changement d'affectation de cet atelier en logement est compatible avec la situation du bien au PRAS ;

Considérant le souhait des demandeurs de créer un habitat unifamilial intergénérationnel englobant l'ancien atelier transformé en logement et l'habitation principale ;

Considérant que ce mode de vie peut faciliter le maintien et la cohabitation de plusieurs générations dans un même espace familial, tout en leur offrant une certaine indépendance ;

Considérant par ailleurs, que le projet s'est attaché à respecter l'esprit d'un espace commercial en restaurant la vitrine avec des châssis en verre clair et en conservant un accès direct depuis la rue ; que ce maintien d'une vitrine permet la réversibilité ultérieure de la destination en commerce ;

Considérant que bien que le logement répond aux normes d'habitabilité, le maintien de cette vitrine est peu qualitative pour une fonction en logement ;

Considérant, par ailleurs, que la déclaration de politique générale de la commune de Watermael-Boitsfort fait état de la volonté de favoriser le maintien et l'installation de commerces de proximité ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à cette déclaration ;

Considérant que le bien se trouve à proximité immédiate d'un noyau commercial entre la rue Middelbourg et les places Léopold Wiener et Payfa-Fosséprez ; que la rue de la Vénérie comporte plusieurs commerces ; qu'il y a lieu, dès lors, de maintenir la vitalité de ce centre commercial et d'en favoriser son attractivité ;

Considérant que la suppression d'une activité commerciale constitue un précédent dans le quartier ;

Considérant que le maintien d'activités artisanales, commerciales et/ou de services permet de préserver la dynamique de la commune de Watermael-Boitsfort et participe au bon aménagement des lieux ;

4 la gestion des eaux de pluie et les aménagements extérieurs :

Considérant que les eaux de pluie sont récoltées sur le versant arrière de la toiture de l'habitation

principale et ramenées vers une citerne d'eau de pluie réhabilitée d'une capacité de 5000 litres, soit 71 litres par m² de toiture ;

Considérant que l'ensemble des espaces actuellement imperméabilisés, la cour côté rue de la Vénérie et les espaces de cours et jardins côté rue de la Cigale, seront traités avec un revêtement perméable de briques sur chant non jointoyées ; que cet aménagement sera complété en zone de recul par des bacs à plantes ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) est acceptable ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4), de toiture d'une construction mitoyenne et de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) et maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est conforme au RRU ;

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

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 :

- **Maintenir l'activité productive et le commerce y assimilé ;**
- **Veiller à respecter le cintrage des châssis en bois teinte naturelle en façade sur la rue de la Vénérie ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir une isolation acoustique contre le mur mitoyen avec le bien sis au n°18 de la rue de la Vénérie afin d'éviter les nuisances sonores ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'article 4 (profondeur de la construction), l'article 6 (toiture – hauteur et toiture - lucarne) et l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Rue Edouard Olivier, 18

Objet de la demande :

créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 2^{ème} étage et isoler la toiture d'une maison unifamiliale

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)

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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'isoler la toiture d'une maison unifamiliale, de créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture, d'aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation complète par l'extérieur de la toiture à versants, d'une épaisseur maximale de 15 cm (Sarking) avec remplacement des tuiles à l'identique,
- La création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau R+2 .

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne se composant actuellement d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles aménagés ;

Considérant que l'habitation principale se prolonge à l'arrière par un volume sur les niveaux rez-de-chaussée et R+1 ;

Considérant que la toiture de ce volume arrière est plate ; qu'elle est recouverte d'une étanchéité de type Derbigum ;

Considérant que le sous-sol, accessible depuis le rez-de-chaussée de l'habitation, est occupé par des caves ;

Considérant que le rez-de-chaussée se compose d'un vestibule accueillant la circulation verticale de l'habitation, d'un séjour, d'une première salle à manger, et, dans le volume arrière de l'annexe, d'une cuisine et d'une 2^{ème} salle à manger ;

Considérant que le premier étage se compose d'une 1^{ère} chambre et d'un petit bureau donnant sur la rue, d'une 2^{ème} chambre et d'une salle de bain avec WC séparé en façade arrière, et d'une 3^{ème} chambre se situant entre les 2 autres ;

Considérant que les combles aménagés accueillent un bureau et un petit grenier en façade à rue, et une chambre en façade arrière éclairée par 2 fenêtres de toit ;

Considérant que l'habitation unifamiliale a l'usage d'un jardin à l'arrière de la construction, d'une profondeur de 7,00 m et d'une surface de 48,70 m², dont 23,30 m² occupés par une terrasse ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) .

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Considérant que la réalisation d'une terrasse avec garde-corps en façade arrière 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 le projet dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépasse le profil mitoyen le plus bas ;

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

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

Motivations :

L'isolation de la toiture :

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur selon la méthode Sarking ;

Considérant que la rehausse projetée est mineure (environ 15 cm) ;

Considérant que la nouvelle toiture sera recouverte de tuiles identiques aux tuiles existantes (tuiles de terre cuite de ton rouge) ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

La lucarne arrière :

Considérant qu'une lucarne est créée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée (3,70 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,00 m) ; que sa hauteur (1.79 m) est inférieure à 2 mètres par rapport au profil de la toiture ;

Considérant qu'en cela elle est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la couverture de la lucarne sera réalisée avec une membrane d'étanchéité ;

Considérant que la teinte de cette membrane n'est pas précisée ;

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

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

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

Considérant que le matériau utilisé pour les joues de cette lucarne est le zinc de ton rouge ;

Considérant que cette teinte contribue à réduire l'impact visuel de la lucarne dans la toiture en tuiles de terre cuite de ton rouge ;

Considérant que les châssis seront en bois de teinte blanche, à l'identique des châssis existants en

façade arrière ; que leurs dimensions en hauteur et largeur s'apparentent également aux châssis existants ;

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 en outre que les châssis choisis améliorent l'aspect visuel de la façade en s'intégrant aux qualités architecturales de la façade arrière ;

Considérant que cette lucarne remplace 2 fenêtres de toit qui éclairaient la chambre existante ;

Considérant qu'avec la réalisation de cette lucarne, la superficie nette éclairante de cet espace passe de 2,68 m² à 6,50 m² ;

Considérant dès lors que l'apport de lumière naturelle est augmenté de manière significative ;

Considérant de plus que cette lucarne permet de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur tel que prévu à l'article 11 du titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que sa réalisation permet d'étendre la hauteur sous plafond existante de 2,30 m à la quasi-totalité de la surface de la chambre ;

Considérant que cet aménagement s'accompagne de la création d'un WC en lieu et place du petit grenier existant ;

La terrasse :

Considérant que cette lucarne donne accès par une double porte vitrée à une terrasse réalisée sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ;

Considérant que le jardin de l'habitation unifamiliale est de dimensions réduites ; que sa profondeur n'est que de 7,00 m pour une largeur de 6,00 m ;

Considérant que l'intérieur d'ilot est assez profond ; que le premier voisin du bien se situe à plus de 40 m de sa façade arrière ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas création de vis-à-vis intrusif ;

Considérant de plus que cette terrasse se situe au niveau d'un bureau et d'une chambre, que son occupation est occasionnelle ; qu'elle constitue un complément d'agrément au logement unifamilial ;

Considérant dès lors que son utilisation n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances sonores en intérieur d'ilot et de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que son revêtement est réalisé en bois ; que la surface de toiture restante entourant cette terrasse est traitée en toiture verte semi-intensive ;

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

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 les dimensions de ladite terrasse sont de 3,92 m en profondeur et de 2,20 m en largeur ;

Considérant que ses retraits latéraux de 1,90 m permettent de respecter les distances prescrites par le Code civil par rapport aux constructions voisines ;

Considérant cependant que la distance d'1,00 m par rapport au bord de la toiture plate risque d'engendrer des vues intrusives sur les jardins voisins ;

Considérant dès lors que sa profondeur peut être limitée à 2,20 m et ainsi voir sa végétalisation augmentée ;

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

Considérant que la terrasse est pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m ;

Considérant que le matériau de ce garde-corps est le verre ;

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

Considérant que le projet permet une amélioration de l'isolation de l'habitation et l'aménagement d'une chambre plus spacieuse, lumineuse et ouverte sur une terrasse et le jardin ;

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

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

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

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est conforme au RRU ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Réduire la profondeur de la terrasse au 2ème étage à 2,20 m ;**
- **Prévoir une finition végétalisée sur le solde restant du toit de l'annexe ;**
- **Délimiter la terrasse par un garde-corps n'étant pas de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ;**
- **Veiller à ce que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur la terrasse et que le cas échéant, le type d'éclairage choisi soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

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

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

Place A. Payfa-Fosséprez, 2

Objet de la demande :

rénover et rehausser un immeuble mixte (restaurant et logement)

Motif de la CC :

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, de rénover et de réaménager le bien ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir des extensions infractionnelles situées en intérieur d'îlot ;
- Rehausser le bien d'un étage ;
- Modifier la composition des façades et le type de toiture ;
- Transformer les extensions en façade arrière ;

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

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'Aide Médical Urgente (SIAMU) du 22/11/2023 (référence : T.1982.0972/5) ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 29/11/2023 (référence : WMB20310_717_PU) pouvant être résumé comme suit :

« ... la situation du bien, en tant que composante du paysage villageois et de valeur pour la zone de protection, justifie le maintien des caractéristiques de la façade à rue. La disparition de la toiture mansardée, la modification des registres de niveaux, la suppression des deux lucarnes alignées (et de leurs menuiseries ornementées) et la modification des proportions des baies (y compris le léger cintrage) et pose de garde-corps créent une perte de qualité et une banalisation de la façade ancienne qui constitue un témoignage qu'il faut pouvoir inscrire dans l'avenir de manière beaucoup plus respectueuse. Et ce, d'autant plus que l'enfilade a déjà été fortement altérée et qu'il ne subsiste déjà que de trop rares témoins.

Dans le projet, il est prévu d'aménager deux chambres à rue. Cette option d'aménagement (cloisonnement) n'est pas adaptée à cette typologie et entraîne des interventions pénalisantes pour la façade du bien comme la demande d'agrandir les baies, motivées sur base des normes d'éclairage du RRU (auxquelles il ne faudrait sans doute pas recourir en maintenant une seule pièce, comme dans la situation existante). Au rez-de-chaussée, la pose d'un panneautage ne paraît pas appropriée, alourdissant une composition de devanture et divisions de châssis équilibrée qu'il n'est pas justifié de surcharger pour en respecter la composition. »

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'art. 237 du COBAT : bien situé dans la zone de protection d'un bien classé ;

Démolition des extensions situées en intérieur d'îlot

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

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

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

Rehausser le bien d'un étage et modifier la composition de la façade et du versant avant

Considérant que le bien présente actuellement un gabarit « rez + 1 + toiture à la Mansart » ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le bien d'un étage en alignant la nouvelle corniche sur celle du bien voisin de gauche ; que la façade avant serait lourdement transformée et que la toiture à la Mansart serait remplacée par une toiture à deux versants, chacun muni d'une lucarne ;

Considérant que ces transformations visent à aménager un triplex de 125m² aménagé comme suit

- 1^{er} étage : 2 chambres (13m²), 1 salle de bain, 1 buanderie ;
- 2^{ème} étage : espace de vie (39m²) et toiture-terrasse (10m²) ;
- 3^{ème} étage : 1 chambre (16m²) et une salle de bain ;

Considérant que la rehausse projetée respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade et de toiture (titre I, articles 5 et 6) en ce que le profil mitoyen projeté ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut et ne dépasse pas le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres ;

Considérant toutefois que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'il est situé dans le périmètre d'un bien classé et en ZICHEE ; qu'il a jusqu'à présent conservé les caractéristiques architecturales représentatives de son époque de construction (fin 19^{ème}) – cf. avis de la CRMS ;

Considérant de plus qu'il témoigne du développement de l'un des trois noyaux villageois historiques de Boistfort (noyau du centre administratif qui s'est développé au cours de la fin du 19^{ème} siècle - cf. *HISCIWAB, 2016 - Les abords de la rue de l'Hospice à Boistfort*) ;

Considérant qu'il contribue ainsi à l'identité historique de son quartier et de la commune ; qu'il est donc souhaitable de préserver sa typologie et ses caractéristiques architecturales ;

Considérant que la Commission de concertation rejoint donc l'avis de la CRMS en ce que le projet modifie lourdement la composition de la façade avant et qu'il en résulte une perte de qualité et une banalisation de la façade ancienne ; que le projet est de nature à porter préjudice à la valeur patrimoniale du bien et aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Considérant que la rehausse et les transformations projetées au niveau de la façade et du versant avant ne peuvent être acceptées ;

Transformation des extensions en façade arrière

Considérant que ces transformations visent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement et du restaurant ;

Considérant notamment que le châssis double hauteur prévu au rez-de-chaussée et au premier étage permettrait d'améliorer l'éclairage des arrière-salles du restaurant et que la construction d'une toiture terrasse au deuxième étage permettrait d'offrir un espace extérieur au logement situé aux étages ;

Considérant que les extensions et aménagements projetés en façade arrière respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur (titre I, articles 5 et 6), ainsi que les dispositions du code civil en matière de vue ;

Considérant toutefois que certains de ces aménagements, tels que projetés, sont incompatibles avec le maintien de la façade et du versant avant ; que les adaptations à prévoir pour assurer le maintien de la façade et du versant avant ne pourraient être considérées comme "accessoires" ;

Considérant qu'il conviendrait donc de repenser le projet dans sa globalité ; que la présente demande ne peut donc faire l'objet d'une demande de plans modifiés tel que le permet l'article 191 du CoBAT ;

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

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.
