

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:**

24/10/2023

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

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

Avenue Léopold Wiener, 60

Objet de la demande :

Régulariser une bulle saisonnière de tennis.

Motif de la CC :

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Avis de la Commission :

ABSTENTION

Commune car elle est demanderesse (application de l'art.8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation)

AVIS MAJORITAIRE :

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

Contexte

Considérant que la demande de permis concerne la régularisation d'une bulle saisonnière de tennis existante, couvrant 3 terrains de tennis pour +/- 35 semaines, du mois de septembre au mois d'avril inclus ;

Considérant que le bien se situe en **zones de sports ou de loisirs de plein air** au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe en **zones de sports de plein air** au plan particulier d'affectation du sol **ZONE 7 - WIENER** arrêté par arrêté du gouvernement du 13 janvier 2011 ;

Considérant que selon les prescriptions du plan particulier d'affectation du **ZONE 7 – WIENER**, toute construction ou transformation des équipements est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la bulle se trouve à côté d'un bien classé (Le stade des Trois Tilleuls), mais hors de sa zone de protection ;

Considérant que la bulle se trouve à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la bulle compte d'une superficie de 1645m² et une hauteur maximum de 9,90m ;

Instruction :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription du PRAS : « Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot » ;**
- **Application de la prescription 13.a13 du PRAS : « Construction de plus de 200m² » ;**

- **Application de la prescription 6.1 du PPAS ZONE 7 – WIENER : « Toute construction ou transformation des équipements est soumise aux mesures particulières de publicité » ;**
- **Application de l'Art. 188/7 du CoBAT : « MPP à la demande d'un PPAS » ;**
- **Application de l'Art. 175/20 du CoBAT : « MPP pour projets soumis à un rapport d'incidences » ;**

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 10/10/2023 ;

Et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise à **rapport d'incidences** en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- **24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m de superficie au sol ;**

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- **Le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Watermael-Boitsfort ;**

Motivation

Considérant que la demande vise à régulariser une bulle saisonnière de tennis existante, couvrant 3 terrains de tennis pour +/- 35 semaines, du mois de septembre au mois d'avril inclus ;

Considérant que :

- Selon orthophotoplans, une bulle saisonnière - couvrant 2 des 3 terrains - est existante depuis 1987 ;
- Selon orthophotoplans, une bulle saisonnière couvrant les 3 terrains est existante depuis 2004 ;
- Le PPAS (2011) et le RRU (2006) sont entrés en vigueur après l'aménagement de celle-ci ;
- Il n'y a jamais eu de plainte introduite à ce jour ;

Considérant que la bulle se trouve hors de la zone de protection du bien classé « Le stade des Trois Tilleuls » ;

Considérant que la demande ne nuit pas aux qualités végétales et paysagères de l'îlot, la couverture se faisant sur des terrains existants ;

Considérant que le projet ne vise pas l'augmentation du nombre des terrains ; que la demande faite ici n'a pas d'impact en terme de mobilité ;

Considérant que les terrains sont situés au centre de l'ensemble, de manière à limiter l'impact pour les riverains ;

Considérant que le complexe sportif est près du noyau d'identité locale existant de la gare de Watermael, comme identifié dans la carte 4 « Espace public et rénovation urbaine » du P.R.D.D. ; que ses fonctions en sont complémentaires ;

Considérant que l'aménagement de terrains couverts en saison permet d'agrandir le commerce et de le rendre plus attractif ;

Considérant que la solution des structures gonflables est la plus appropriée pour couvrir des terrains de tennis durant les périodes plus froides ; que des structures « solides » et démontables seraient beaucoup plus contraignantes et onéreuses à mettre en place sans permettre une telle flexibilité ;

Considérant que les installations permettant de garder les bulles de tennis sous pression sont de nature à générer des nuisances sonores ;

Qu'en ce qui concerne la machinerie nécessaire, la groupe ventilation est orientée vers le centre sportif ;

Considérant que la demande ne propose pas de mettre la groupe ventilation dans un coffre isolé acoustiquement qui respecte les seuils admissibles de l'ordonnance bruit ;

Considérant la mise en place et l'enlèvement des bulles rapides (+/- 1 jour) ; qu'il y a cependant lieu de prêter une attention particulière aux horaires de montage et de démontage de manière à ne pas engendrer de nuisance pour les riverains ;

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

Rue des Garennes, 2 bte A

Objet de la demande :

régulariser l'annexe arrière, uniformiser la façade de la rue, implanter une toiture terrasse accessible

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
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 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 « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale sise à l'angle des rues de l'Hospice Communal et des Garennes construite en 1905, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Vu la construction simultanée des biens sis au n°2A de la rue des Garennes et au n°86 de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que l'habitation se compose de deux entités :

- L'habitation principale avec un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés,
- Et le volume de l'annexe, sur deux niveaux, l'un, enterré, dans la continuité du rez-de-chaussée de l'habitation principale, et l'autre au niveau de la rue des Garennes, relié à l'étage de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la couverture de l'annexe arrière, d'uniformiser la façade à rue et d'implanter une toiture terrasse accessible depuis le 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la couverture d'une partie de l'annexe réalisée sans autorisation en lieu et place d'une ancienne cour ;
- La création d'une terrasse sur la rue des Garennes en prolongeant la toiture plate existante par la suppression de la toiture à deux pans du garage ;
- La réfection des façades par un enduit sur isolant extérieur, de la toiture par des tuiles de terre cuite identiques à l'existant et la modification de baies en façade Nord ;

Vu l'avertissement (annexe II) au propriétaire voisin de la rue des Garennes n°2 et l'absence de cet avertissement au propriétaire voisin de la rue de l'Hospice Communal ;

Procédure :

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

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

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite par les propriétaires du bien mitoyen au n°86 de la rue de l'Hospice Communal dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/09/2023 au 02/10/2023 ;

Considérant dès lors que le propriétaire voisin a été informé de la présente demande ;

Vu que cette lettre s'oppose à la réalisation du projet ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

L'impact du projet sur la vie privée par :

- Des vues directes sur les fenêtres de la façade arrière du bien sis au n°86, dont la fenêtre de la salle de bain à l'étage, des vues plongeantes sur la cour située 5 m en contrebas de la terrasse envisagée et à travers la coupole en toiture de l'annexe accueillant le living ;
- La rehausse due à la construction de la terrasse qui engendrera un sentiment d'enclavement, le n°86 étant sensiblement plus bas du fait de la déclivité des rues des Garennes et de l'Hospice Communal ;
- Une source de bruit supplémentaire amplifiée en l'intérieur de l'ilot (effet d'écho dû à la cour en contrebas de la terrasse projetée) qui gênera également l'occupation du living lorsque la baie donnant sur la cour sera ouverte ;
- Une baisse de luminosité puisque les pièces de vie sont essentiellement éclairées par la cour et la coupole en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

L'impact des travaux :

- La plupart des maisons de la rue de l'Hospice Communal datant du début du XX^{ème} siècle, les travaux risquent de provoquer des fissures ou dégradations ;

- La gestion des eaux de pluie et l'absence de la mention d'un système d'évacuation des eaux depuis la terrasse et la toiture verte projetées ;

L'aspect esthétique d'un bien se situant en ZICHEE :

- La disparition des éléments de façade, tels que les finitions autour des fenêtres en carrelage arrondi ;
- La disparition de la toiture à double pans du garage, qui correspond aux gabarits du voisinage, remplacée par un volume parallélépipédique qui ne se marie pas avec le reste des gabarits avoisinants ;
- Le décalage de l'alignement des façades dû à l'isolation extérieure, notamment rue de l'Hospice Communal entre deux maisons construites ensemble ;

Représentation erronée du projet et irrégularités dans le dossier :

- L'absence de représentation du bâtiment voisin sur les documents graphiques (coupe), notamment de la différence de hauteurs entre la terrasse prévue et la cour, l'absence d'étude d'ensoleillement ;
- Un plan de localisation erroné montrant le n°2 et non le n°2A ;
- Les photos ne montrant pas l'état actuel du bien, puisque la toiture a déjà été rénovée ;
- La représentation incomplète de l'isolation sur les documents graphiques ;
- Le non-respect de l'avertissement aux propriétaires d'un bien voisin ;

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 ;

Considérant que le dossier est également 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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Motivations :

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose :

- D'un sous-sol, sous l'habitation principale, accueillant une chaufferie, une buanderie et deux caves ;
- D'un rez-de-chaussée avec un salon et une salle à manger en lien avec une cuisine et un débarras réalisés dans l'annexe ;
- D'un étage avec une chambre et une salle de bain, et d'un bureau prenant place dans l'annexe, en surplomb sur l'espace de la cuisine ;
- De combles aménagés avec deux chambres, sous une toiture à quatre pans ;

1. La couverture de la cour existante

Considérant que la couverture de la cour par une toiture en pente avec trois fenêtres de toit a été réalisée sans autorisation ;

Considérant que cette extension s'est appuyée sur le mur mitoyen existant, sans rehausse de celui-ci ;

Considérant que les 8 m² de cour ainsi couverts ont augmenté la surface de la cuisine (de 10 à 18 m²) et relié le débarras à cet espace ; que les trois fenêtres de toit installées ont permis un éclairage naturel des lieux et une ventilation des pièces de vie ;

Considérant que cet agrandissement des pièces de vie principale participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant de plus que la cour initialement existante présentait des dimensions réduites ; qu'elle était entourée de hauts murs mitoyens et que son orientation ne permettait pas de bénéficier d'ensoleillement ;

Considérant que la superficie nette éclairante de ce local est conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant dès lors que la régularisation de cette intervention est acceptable ;

2. Toiture plate existante

Considérant que la toiture plate recouvrant partiellement le garage, de dimensions 1,75 m de profondeur et 3,73 m de large, soit d'une surface d'environ 6,50 m², sera végétalisée ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant de plus que cette toiture est visible depuis les étages des maisons voisines ;

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

3. La création d'une terrasse sur rue

Considérant la suppression de la toiture à deux pans au-dessus du garage en vue de réaliser une toiture plate aménagée en terrasse ;

Considérant que la prescription 2.1.2 (Bâtiments annexes) du PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » indique que les toitures des annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée ;

Considérant que cette suppression induit une rehausse de façade au niveau du garage d'environ 1,50 m par rapport à l'existant pour créer une terrasse de même niveau sur toute la longueur de l'annexe ;

Considérant qu'un couvre-mur de pierre bleue vient couronner cette rehausse ;

Considérant que la terrasse est accessible depuis le 1^{er} étage de l'habitation principale ;

Considérant qu'elle se développe sur une largeur d'environ 2,60 m à partir de la façade et sur une longueur de 7,88 m jusqu'au mur mitoyen du n°2 de la rue des Garennes ;

Considérant qu'elle se compose d'un platelage bois sur plots plastiques ; que sa surface est de 20 m² ;

Considérant que la terrasse se trouve à plus de 1,90 m de distance du mur mitoyen avec le n°86 de la rue de l'Hospice Communal et respectes-en ce sens les prescriptions du Code Civil en matière de vues ;

Considérant cependant que cette terrasse serait de nature à engendrer des vues intrusives sur l'intérieur de l'ilot, notamment sur la cour du bien sis au n°86 de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant de plus que sa surface de 20 m² permettrait une utilisation intensive engendrant des nuisances sonores vers l'intérieur d'ilot et la rue ;

Considérant dès lors qu'elle serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant l'absence de terrasses sur rue dans le voisinage immédiat ;

Considérant cependant que les biens avoisinants disposent pour la majorité d'un jardin à l'arrière de leur habitation ;

Considérant qu'il est important pour tout logement de disposer d'un espace extérieur d'agrément exploitable par ses occupants ;

Vu la disposition particulière de la parcelle située sur un angle et entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée ;

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 le logement bénéficie d'une toiture plate existante accessible depuis la cage d'escalier et de dimensions 3,95 m de large x 2,53 m de profondeur, soit d'une surface de 10 m² ;

Considérant qu'il conviendrait de limiter la construction de la terrasse accessible à cette toiture plate ; qu'une surface de 10 m² est suffisante pour une habitation unifamiliale de trois chambres ;

Considérant de plus que cette solution n'engendrerait pas de rehausse de façade et ne modifierait la façade à rue que par l'ajout d'un brise-vue ;

Considérant qu'une palissade en bois avec plantes grimpantes est prévue en façade à rue ;

Considérant que la hauteur de cette palissade est de 1,50 m et qu'elle prend place sur un acrotère d'une hauteur de 0,15 m ; que sa hauteur totale est de 1,65 m ;

Considérant que cette hauteur est insuffisante et permet des vues intrusives sur la rue ;

Considérant qu'un garde-corps en acier laqué vert et d'une hauteur de 1,10 m est prévu sur toute la longueur à l'arrière de la terrasse ;

Considérant que ce garde-corps permet de conserver un recul de 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne vers la construction voisine de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant dès lors que la terrasse est conforme au Code Civil ;

Considérant cependant que ce dispositif permet des vues intrusives directes tant sur les habitations mitoyennes que vers l'intérieur de l'ilot ;

Considérant en outre que ledit brise-vues est implanté en surplomb sur l'espace public ; que cette disposition augmente son impact visuel depuis la rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir en lieu et place du garde-corps des brise-vues, non ajourés du côté du mitoyen, et d'une hauteur minimale d'1,80 m de chaque côté de la terrasse réduite à 10 m² pour éviter les vues intrusives de et vers le bien, en retrait par rapport à l'alignement de la rue des Garennes ;

1. Rénovation de la toiture et des façades

Considérant que la vétusté de la toiture a imposé l'exécution de travaux de rénovation ; que cette réfection de la toiture a été réalisée à l'identique, en respectant le matériau d'origine, la tuile de terre cuite ; que la corniche a également été restaurée à l'identique ;

Considérant que le gabarit de la toiture reste inchangé ;

Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit a été créée en façade Est permettant d'éclairer une mezzanine dans les combles ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les façades existantes ont été revêtues de brique de ton jaune et de carrelage de tons jaune et brun suite à l'octroi d'un permis le 27 août 1946 ;

Considérant que ces façades seront rénovées avec une isolation extérieure de 10 cm et un enduit de ton grège avec dessin d'un appareillage ;

Considérant que cette isolation participera à l'amélioration de la performance énergétique du logement unifamilial ;

Considérant que la demande rencontre ainsi les objectifs d'économie des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant cependant que le trottoir de la rue de l'Hospice Communal présente une largeur de moins de 1 m ;

Considérant que l'article 4 du titre 7 du RRU (voies de circulation piétonne) stipule que « toute voie de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant et d'une hauteur libre minimale de 2,20 m » ;

Considérant qu'une isolation par l'extérieur de 10 cm de la façade sur la rue de l'Hospice Communal réduirait d'autant la largeur de ce trottoir ;

Considérant dès lors que cette isolation est à reconsidérer à cet endroit de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de soigner le raccord à prévoir entre les parties isolées par l'extérieur de la façade et les parties dont l'isolation est à revoir ;

Considérant que le soubassement de l'ensemble des façades est réalisé en pierre bleue ;

Considérant qu'en façade Nord la porte d'entrée en PVC et la baie contiguë sont remplacées par une porte pleine en bois augmentée d'une imposte vitrée et par une baie adjacente de dimensions plus importantes, d'1,76 m de haut par 0,80 m de large, alignée en hauteur sur la porte d'entrée ; que ces modifications permettent d'éclairer le sas d'accès au logement ;

Considérant qu'une autre baie existante au niveau de l'annexe est agrandie en hauteur pour permettre un éclairage supplémentaire dans la cuisine et le bureau ;

Considérant que ces modifications de baies contribuent à améliorer l'éclairage naturel de l'habitation ;

Considérant que l'ensemble des châssis est prévu en bois peint de ton vert avec encadrements de ton gris clair ;

Considérant que les baies modifiées sont dépourvues d'impostes contrairement aux autres châssis ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver cette cohérence pour tous les châssis du bien ;

Considérant cependant que la porte de garage existante en aluminium sera remplacée avec le même matériau ;

Considérant que le PPAS (act. 2.1.4.) prescrit que les façades visibles depuis la voie publique devraient présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu et de réserver l'usage de l'aluminium à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction « de style contemporain » ; qu'il y a lieu ici de respecter le matériau d'origine et respecter le langage architectural de l'époque du bien construit en 1905 et inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le traitement de la façade, par la teinte des menuiseries, de l'enduit et du dessin de l'appareillage de ce dernier tend à reprendre les caractéristiques esthétiques du bâtiment sis à l'angle opposé de la rue, accueillant actuellement le restaurant « le Psylophone » ;

Considérant que les documents graphiques comportent des discordances quant à la cotation des coupes BB' et CC' ; qu'il convient de lever ces discordances ;

Considérant en outre que les documents graphiques ne montrent pas clairement l'évacuation des eaux de pluie ;

Considérant l'existence d'une descente d'eau en façade de la rue de l'Hospice Communal se déversant sur le trottoir ;

Considérant qu'il convient de ne pas rejeter les eaux de ruissellement sur le trottoir et qu'il convient d'assurer la continuité du plan du trottoir ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de raccorder cette dernière à la chambre de visite de l'habitation ;

Considérant que les eaux pluviales devront être évacuées vers l'égout par une canalisation située sous le niveau du trottoir ;

Considérant qu'il convient, conformément à l'article 10, §4 du titre 1 du RRU, de munir la descente d'eau pluviale d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que, conformément à l'article 10, §3 du titre 1 du RRU, les éléments débord sur la façade ne peuvent former une saillie supérieure à 12 cm ;

Considérant de plus la multiplicité des surfaces concernées (toitures à pans, terrasse, toitures plates, végétalisée) qu'il conviendrait d'établir un plan du réseau des eaux pluviales et de leur traitement ;

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

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 :

- **Conserver la toiture à 2 pans au-dessus du garage ;**
- **Limiter les dimensions de la terrasse accessible à la toiture plate existante en lien avec la cage d'escalier ;**
- **Eviter toute rehausse du mur de façade à rue au niveau de la terrasse créée ;**
- **Prévoir des brise-vues de chaque côté de la terrasse d'une hauteur minimale d'1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse, en retrait par rapport au nu extérieur de la façade de la rue des Garennes ;**
- **Prévoir en lieu et place du garde-corps un brise-vue opaque du côté du bien voisin au n°86 de la rue de l'Hospice Communal ;**

- Prévoir la porte de garage en bois ;
- Prévoir des impostes pour les baies modifiées en façade Nord ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir une isolation par l'intérieur au niveau de la pièce avant du rez-de-chaussée et une isolation par l'extérieur au niveau des étages ;
- Prévoir un raccord soigné entre l'isolation et la partie non isolée de la façade de la rue de l'Hospice Communal ;
- Préciser la gestion des eaux de pluie en se conformant à l'article 10 du titre I du RRU ;
- Assurer l'évacuation de ces eaux vers l'égout via le réseau privatif d'égouttage de l'habitation ;
- Représenter les descentes d'eau de pluie et le raccordement au réseau privatif sur les plans ;
- Lever les discordances des documents graphiques ;
- 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 plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue Middelbourg, 23

Objet de la demande :

modifier la vitrine au rez-de-chaussée en façade avant

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en liserés de noyau commercial et en zones d'habitation 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale rez+1+toiture à la Mansart, construite entre 1874 et 1899 et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la vitrine existante au rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que le dossier est 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 ;

Considérant qu'une modification a déjà été apportée à cette vitrine, dans le cadre de l'autorisation réf. 21.607 délivrée en 1980 ;

Considérant que le projet actuel porte sur la transformation de la baie de la vitrine existante à 3,59 m de largeur sur 2,60 m de hauteur par une baie de 2,62 m de largeur sur 1,78 m de hauteur avec une allège d'une hauteur de 72 cm par rapport au soubassement ;

Considérant que les modifications prévues sur cette vitrine tendent à correspondre à la situation d'origine avant l'exécution de l'autorisation délivrée en 1980 ;

Considérant que la vitrine existante en aluminium de ton noir et dotée d'un simple vitrage sera remplacée par une vitrine en bois peint en teinte RAL 7021 identique à la teinte des châssis existants et dotée d'un vitrage plus performant ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été réaménagé dans le cadre du permis d'urbanisme délivré le 10/12/2018 (réf. PU/30597-18) en un logement à l'arrière et un espace d'activité tertiaire à l'avant ; que la demande actuelle améliore les conditions de confort thermique des espaces de bureau ;

Considérant la teinte des châssis existants correspond aux plans annexés au permis réf. PU/30597 18 ;

Considérant cependant que ni la corniche ni la porte d'entrée n'ont été peintes en gris anthracite ; qu'il y a lieu d'uniformiser les teintes des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche ;

Considérant que la nouvelle vitrine disposera d'un appui de fenêtre en pierre bleue et d'une imposte dont le style s'inspire des impostes des châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que la teinte et les divisions de la nouvelle vitrine s'intègrent davantage aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée, existante en cimentage gris sera peinte en blanc ; que le soubassement en pierre bleue reste inchangé ;

Considérant que la teinte choisie pour devanture assure une bonne intégration aux qualités architecturales de l'immeuble inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine ;

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 moyennant certaines adaptations ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir pour la porte d'entrée la corniche une teinte identique à la teinte des châssis (RAL 7021)

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 ;

Avenue Emile Van Becelaere, 75

Objet de la demande :

isoler la toiture, aménager une lucarne dans le versant arrière, réaménager les espaces intérieurs d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

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

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

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

Overwegende dat het verzoek betrekking heeft op een eengezinswoning van het type "gelijkvloers + 2 + zadeldak" die deel uitmaakt van een groep van 3 "bel-étage"-woningen uit de jaren 1950;

Overwegende dat deze groep van 3 huizen deel uitmaakt van een grotere groep van 4 groepen van 3 huizen met vergelijkbare stedenbouwkundige kenmerken;

Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft het dak te isoleren, een dakkapel in de achtergevel te plaatsen en de binnenruimtes van het huis opnieuw in te richten;

Overwegende dat het dossier aan de speciale maatregelen van openbaarmaking onderworpen werd om volgende redenen:

- Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

Gezien dat er geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek lopend van 25/09/2023 tot 09/10/2023;

Overwegende dat de aanvraag moet onderworpen worden aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing; toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP;

Dakisolatie

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) in die zin dat het geïsoleerde dak 15 cm uitsteekt boven aanpalende daken;

Overwegende dat deze overschrijding minimaal is; dat het nieuwe dak bedekt zal worden met dakpannen die vergelijkbaar zijn met de bestaande dakpannen (natuurlijke kleipannen); dat het project de energieprestaties van het gebouw verbetert;

Overwegende dat de afwijking van artikel 6 van titel 1 van de GSV derhalve aanvaardbaar is;

Rolluiken aan de voorgevel

Gezien het feit dat op de geprojecteerde gevel van de voorgevel rolluiken zijn weergegeven; dat noch in het vergunningsaanvraagformulier, noch in de verklarende nota deze werken worden vermeld;

Overwegende dat de rolluikkasten niet op de geprojecteerde doorsnede zijn vermeld;

Overwegende dat de plaatsing van uitstekende rolluikkasten het esthetische en architecturale aspect van het pand zou devalueren; dat ze binnen de dikte van de opening moeten worden geplaatst om hun visuele impact te verminderen;

Materialen van schrijnwerk, kroonlijst en luiken

Overwegende dat het schrijnwerk aan de voorgevel (garagedeur en raamwerken) zonder voorafgaande toestemming is vervangen door pvc-schrijnwerk;

Overwegende dat het materiaal van de voorgestelde luiken en de nieuwe kroonlijst niet gespecificeerd is;

Overwegende dat het gebruik van PVC strijdig is op het beleid van duurzame ontwikkeling en van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, dat met name tot doel heeft het gebruik van materialen met een hoge milieukwaliteit aan te moedigen;

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

Dakkapel achteraan

Overwegende dat de bouw van een dakkapel in het achterste dakvlak bedoeld is om het creëren van een slaapkamer en badkamer op zolder mogelijk te maken;

Overwegende dat de voorgestelde slaapkamer voldoet aan de woonbaarheidsnormen uit titel 2 van de GVS;

Overwegende dat de dakkapel op 60 cm van de achtergevel en op 80 cm van de kroonlijst is geplaatst;

Overwegende dat het bovenste deel op één lijn ligt met de nok van het dak; dat het mogelijk en wenselijk is om de hoogte te verminderen zodat het past als secundair element van het dak;

Overwegende dat de plafondhoogte van de dakkapel kan worden teruggebracht tot 2,30 m zonder afbreken van de woonbaarheid van de slaapkamer en badkamer;

Dakvensters

Overwegende dat het voorste dakvlak van het nieuwe dak voorzien zal worden van 3 dakvensters om de kamers onder het dak van extra natuurlijke verlichting te voorzien;

Overwegende dat deze ramen een totale oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van de dakhelling zullen vertegenwoordigen (7 m² ramen voor 23 m² helling); dat de bouw ervan bijgevolg vrijgesteld niet is van stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de oranje pannendaken kenmerkend zijn voor het bovengenoemde architecturaal geheel; dat dit kenmerk moet worden gerespecteerd en dat er een harmonieuze verhouding moet worden gehandhaafd tussen het glasoppervlak en het pannendak;

Overwegende dat het mogelijk is het oppervlak van de dakvensters te verkleinen zonder dat dit ten koste gaat van de woonbaarheid van de ruimten die zich onder het dak bevinden;

Overwegende dat het uit de bovengenoemde gegevens, en rekening houdend met de voorwaarden van dit advies, blijkt dat het ontwerp zich in het stedenbouwkundige karakter van de naburige stedelijke omgeving aanpast en niet strijdig met het beginsel van goede ruimtelijke ordening is;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDEN:

- **Het beperken van de totale oppervlakte van de dakvensters in het voorste dakvlak tot 20% van de oppervlakte van de dakhelling (d.w.z. 4,6 m²);**
- **Het voorzien van rolluiken die geïntegreerd zijn in de dikte van de openingen aan de voorgevel;**
- **Het voorzien van houten deuren, kozijnen en kroonlijst aan de voorgevel;**
- **Bij voorkeur kiezen voor houten timmerwerk dat afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen;**
- **Het verminderen van de plafondhoogte van de dakkapel tot 2,30 m en het bijgevolg verminderen van de buitenmaat van de dakkapel;**

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

De afwijkingen met betrekking tot de voorschriften van gewestelijke stedenbouwkundige verordening, van toepassing op dakhoogte (artikel 6 van titel 1), worden toegestaan voor de motieven vermeld in het advies van de overlegcommissie.

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

Rue de l'Hospice Communal, 35

Objet de la demande :

démolir un immeuble de bureau comportant un logement et construire 8 maisons unifamiliales

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)) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST » A.E. 18/03/1993 ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection de la Maison Communale classée comme monument par A.G. 12/09/1996 ;

Vu la situation du bien à proximité immédiate du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des sites (A.G. 16/03/1995) ;

Vu la situation du bien à proximité immédiate d'un chêne de Hongrie inscrit à l'inventaire scientifique comme arbre remarquable (ID 2427) ;

Vu la situation du bien à moins de 60m de la zone Natura 2000 station IA14 (stations relais en bordure du boulevard du Souverain) ;

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

Vu la situation de la parcelle en catégorie 2 sur la carte des sols pollués de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 02/2021 ;

Vu le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Vu la situation de la parcelle partiellement en zone d'aléa faible sur la carte d'aléa d'inondation et risque de Bruxelles-Environnement ;

Vu l'Ordonnance du 07.06.2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (MB 11.07.2007)

Considérant que la demande concerne une parcelle traversante d'environ 48m de profondeur et de 33m73 de largeur à front de rue de l'Hospice Communal et 23m de large côté av. du Dirigeable présentant un dénivelé d'environ 3 m et comportant un immeuble construit dans les années 60' de gabarit R+1 + Toit à versants implanté en recul sur

l'alignement de la rue de l'Hospice Communal et comprenant à l'arrière une zone de parking accessible depuis l'avenue du Dirigeable ;

Considérant que le bâtiment est actuellement et entièrement occupé en bureaux ;

Objet de la demande

Considérant qu'il s'agit de démolir l'immeuble en de vue construire 8 maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'immeuble de gabarit R+1+Toit à versants d'une superficie plancher hors-sol de 943m² ;
- L'abattage de 3 arbres ;
- La construction de 5 maisons unifamiliales côté rue de l'Hospice Communal de gabarit R+2+ toit à versants érigées sur un parking commun enterré comportant 5 boxes pour véhicules et 4 locaux vélos totalisant 21 vélos, accessible depuis l'avenue du Dirigeable via une rampe d'accès longeant la limite des propriétés sises aux n°37 de la rue de l'Hospice Communal et n° 9 de l'avenue du Dirigeable ;
- La construction de 3 maisons unifamiliales côté avenue du Dirigeable de gabarit R+2,5+Toit à versants comportant chacune un garage ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage de 3 arbres (2 bouleaux et un cerisier) ;

Vu l'avertissement (annexe II) signé par les propriétaires de l'immeuble voisin sis au n°7A l'avenue du Dirigeable pour prise de connaissance et approuvant la proposition d'implantation de la maison qui sera accolée à la leur ;

Procédure

Vu la demande d'avis émise par la Commune en date du 22/12/2022 à la cellule Natura 2000 de Bruxelles-Environnement concernant la nécessité ou non d'une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 ;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 19 janvier 2023 considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 et qu'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 n'est pas nécessaire ;

Vu l'avis du service du SIAMU émis en date du 03/08/2023 (réf.C1986.0512/6) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en raison de la situation en zone légale de protection de la Maison Communale classée ; que celle-ci n'a pas émis d'avis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU Titre I :

- Art.5 en ce que la hauteur de la façade avant des maisons projetées est supérieure à la hauteur de la façade avant de l'immeuble de référence le plus élevé (soit un dépassement de 1m66 côté rue de l'Hospice Communal et 20 cm côté avenue du Dirigeable)
- Art. 6 en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture (soit un dépassement de 3m au niveau du faite côté rue de l'Hospice Communal et un dépassement de +/-50cm côté avenue du Dirigeable)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS :

- Art. 1.2.2.1. (zones de cours et jardins) en ce que le parking en sous-sol est construit en zone non aedificandi et en ce que l'accès au parking se fait sous un volume aérien alors que le PPAS prévoit une brèche non aedificandi le long de l'immeuble mitoyen sis au n°9 ;
- Art.2.1.1. (nombre de niveaux) en ce que les maisons situées avenue du Dirigeable dépassent le nombre de niveaux d'0.5 soit R+2,5+T au lieu de R+2+T
- Art. 2.1.2 (toiture annexes) en ce que les toitures situées en zone d'annexes au PPAS sont plates et aménagées en terrasse au lieu d'être inclinées ;
- Art. 2.1.4 (aspect esthétique des façades) :
 - En ce que la hauteur libre entre l'oriel et le sol est inférieure à 3m20 ;
 - En ce que la largeur des lucarnes est supérieure à 1m60 ;
 - En ce que les terrasses incluses dans le volume sous toiture se situent en façade avant et non arrière ;

Considérant que le projet soumis dépasse la profondeur définie par le PPAS (parking sous-sol) ;

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 a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs principaux suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT:
 - Dérogation au RRU Titre I : art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
 - Dérogations au PPAS : art. 1.2.2.1 (parking en sous-sol); art.2.1.2 (toiture annexes); art.2.1.4 (éléments en saillie); art. 2.1.4 (largeur des lucarnes)

Vu que 27 réactions écrites dont une pétition contre le projet immobilier (72 signatures) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La non prise en compte des enjeux environnementaux en détruisant un bâtiment de bureaux aujourd'hui occupé ;
- Une démolition constitue une source d'émissions importantes de CO₂ ;
- La note explicative ne justifie pas l'abandon de l'option de rénovation ;
- Le gaspillage de ressources et la perte du patrimoine architectural ;
- Le gabarit projeté trop élevé par rapport au gabarit des autres maisons de la rue de l'Hospice Communal engendrant une perte de luminosité et de vue vers la forêt ;
- La moins-value des habitations alentours engendrée par le projet ;
- Le non-respect des gabarits de la rue de l'Hospice Communal, nuisant au caractère et à l'esthétique de la rue et à son identité visuelle ;
- La note minimise sciemment l'impact des nouvelles constructions sur l'ensoleillement des maisons rue de l'Hospice Communal ;

- Le sentiment de claustrophobie dû à l'avancée des maisons rue de l'Hospice Communal dans l'alignement de la partie la plus avancée du bâtiment combinée au rehaussement des façades ;
- La disparition du jardin côté rue de l'Hospice Communal, réduit de moitié (perte de fraîcheur) ;
- La perte d'arbres et d'espaces verts ;
- La surface d'espaces verts et jardins projetés ridiculement petits ;
- Le bâtiment actuel de bureaux est silencieux le soir et les week-end, alors que 8 maisons équipées de balcons et rampe d'accès parking seront source de bruit en intérieur d'îlot ;
- La création de vis-à-vis et vues plongeantes depuis les balcons ;
- L'atteinte au cadre de vie et l'impact sur la vie sociale de la rue de l'Hospice Communal ;
- Le maintien de la mixité des activités dans la rue est essentiel pour la vie de quartier et contribue à maintenir de la vie et de l'activité pendant la journée ;
- La destruction des bureaux alors que les PME ont du mal à trouver de petites surfaces n'est pas judicieux ;
- La crainte que l'implantation de garages souterrains impacte l'écoulement des eaux et provoque des inondations dans les maisons situées à proximité ;
- La crainte pour la stabilité de tous les bâtiments alentours du fait que c'est une ancienne zone de marécage et de sources toujours existantes ; du fait des vibrations générées par les travaux de démolition et reconstruction (risques de fissures et dégradations des habitations voisines) ;
- L'important terrassement et l'absence de précisions quant au niveau de la nappe phréatique, le rabattement de celle-ci, sa zone d'influence, et l'évaluation des risques sur la stabilité des maisons ;
- Les répercussions sur la qualité de l'air et la santé des habitants dues aux poussières générées par le chantier ;
- Les nuisances sonores dues au chantier et perte de tranquillité ;
- Les inquiétudes du charroi de chantier dans la rue de l'Hospice Communal ;
- Le souhait d'un plan d'évacuation et de décharges/passage des camions lors des travaux ; suggèrent que des places supplémentaires soient octroyés pour les riverains le temps des travaux (place Wiener par exemple) ;
- Les inquiétudes quant aux perturbations sur la faune et flore du parc et de l'étang situés à proximité et absence d'étude d'impact ;
- L'absence d'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 ;
- Aucun accès PMR n'est prévu alors que la population se fait de plus en plus âgée ;
- Le souhait de logements plus petits pour les personnes seules ou séniors ;
- La suggestion de toits plats végétalisés en lieu et place des toitures à versants (meilleure solution pour la rétention des eaux de pluie en cas d'orages et qui permettraient de réduire le gabarit) ;
- Le nombre de parking est élevé alors que la voiture tend à disparaître ;
- La ventilation des parkings sources de nuisances sonores et olfactives ;
- L'absence de participation citoyenne en amont ;

- Le risque de précédent.

Vu la lettre de réclamation émanant du Conseil des consorts Cecchinato-Roegiers faisant état d'un contrat de bail à vie en cours donnant en location une parcelle cadastrée 2ème div. – section E229 Z utilisée comme passage latéral aux propriétaires du bien sis rue de l'Hospice Communal 25 ;

Vu la lettre du 19/09/2023 émanant du demandeur en réponse à la réclamation formulée par le conseil des consorts Cecchinato-Roegiers dans le cadre de l'enquête publique ;

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

Considérant que ni la commission de concertation ni l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que le dossier doit être également 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 ;

Vu l'avis reporté par la commission de concertation en séance du 26/09/2023 dans l'attente :

- D'une visite des lieux ;
- D'une étude d'ensoleillement complémentaire à 9h30 le 21 mars et à 11h30 le 21 décembre.

Vu la visite des lieux effectuée le 18/10/2023 en présence des représentants de la Direction de l'Urbanisme, de la Direction du Patrimoine Culturel, de la Commune, du demandeur, de son architecte et de son conseil et sa collaboratrice ;

Vu les documents fournis par le conseil du demandeur en date du 18/10/2023, 20/10/2023 et 23/10/2023 à savoir :

- Une étude d'ensoleillement complémentaire ;
- Une note de stabilité établie par un bureau d'ingénieur ;
- Une note d'appréciation de la démolition et de la revalorisation
- Un pv de la visite du 18/10/2023

MOTIVATION

Contexte bâti et historique du bâti

Considérant que la rue de l'Hospice Communal, constitue une des voiries de communication les plus anciennes de la Commune (première liaison entre le noyau villageois de Boitsfort et Auderghem) et qui à l'époque, longeait la vallée marécageuse de la Woluwe ;

Considérant que la rue de l'Hospice Communal se situe en aval du rond-point des Trois Tilleuls et en amont du parc et de l'étang du Leybeek longeant l'actuelle avenue du Dirigeable ; que cette rue d'une largeur de 6m69 est étroite et dispose de trottoirs de faibles largeurs (1m10 côté pairs et 0m90 côté impairs) ;

Considérant que la parcelle présente un dénivelé d'environ 3m et se situe partiellement en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que la rue a conservé son caractère homogène et témoigne du passé villageois de la Commune ;

Considérant qu'elle se compose en grande majorité de maisons comportant un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à versants ; que de nombreuses devantures ont été conservées et que celles-ci témoignent de l'essor commercial et artisanal du quartier ;

Considérant que le quartier est bien desservi en commerces et en transport en communs (bus, tram, métro et gare à proximité) et dispose d'une zone de véhicules partagés Cambio, d'une zone de recharge pour véhicules électriques, d'une zone Villo, d'une dropzone ainsi que des boxes vélos sécurisés ;

Considérant que la parcelle considérée présente un important dénivelé (+/- 3m) ;

Considérant que le bâtiment actuel a été construit dans les années 60' en vue d'y établir un institut d'orthopédie et de prothèse, qu'il a ensuite et depuis 1967 été occupé en bureaux ;

Considérant que cet immeuble a fait l'objet de travaux de rénovation et de transformation dûment autorisés :

- En 1992 (réf .23.930) en vue d'y installer des bureaux paysagers et un duplex au premier et sous combles comprenant 2 chambres avec sanitaires + séjour + cuisine ;
- En 2016 par la réalisation d'un sas d'entrée vitré (réf. PU/30017-16) ;

Considérant qu'il se compose de deux parties :

- Un premier bâtiment de gabarit R+1 + toit à versants, de 8m43 de largeur et d'une hauteur sous corniche s'élevant à 6m65 et implanté à 3m en recul sur l'alignement ; comportant à l'arrière une annexe sur 2 niveaux et toiture terrasse,
- Un second bâtiment de gabarit R+1+ toit à versants, de 19m76 de largeur d'une hauteur sous corniche s'élevant à 5m, implanté à 4m65 m en recul sur l'alignement et se prolongeant le long de la venelle privée desservant le bien sis aux n° 25 sur une profondeur s'élevant à 24m ;

Considérant qu'à l'origine, la venelle longeant le bâtiment était publique et reliait la rue de l'Hospice Communal à l'avenue du Dirigeable ;

Démolition du bâti existant

Vu la visite du bâtiment et de ses abords effectués le 18/10/2023 ;

Considérant qu'il ressort de la visite que le bâti existant est sain en ce qu'il ne montre aucun signe de délabrement, de vétusté ou de pathologie, que :

- Les façades sont défraîchies mais ne présentent pas de fissures apparentes ;
- Les murs extérieurs sont en maçonnerie peinte apparente et présentent une épaisseur d'une trentaine de centimètres et une épaisseur plus réduite +/-20 cm au niveau des allèges de fenêtre revêtues d'un bardage extérieur en bois,
- Les portes extérieures sont vitrées et en bon état ;
- Les châssis sont en bois ou PVC dont nombreux sont munis d'un double vitrage,
- Le toit recouvert de tuiles rouges et les corniches sont en bon état ;
- L'entrée principale (côté Dirigeable) est encadrée par des éléments en pierre bleue mouchardée et présente au sol des dalles en pierre (granit noir) que l'on retrouve sur l'escalier principal ;
- Une taque en béton est présente à proximité de l'entrée principale (ancien puit selon les déclarations du demandeur) ;
- Les espaces de bureaux paysagers tels que repris sur la situation de droit de 1992 ont été cloisonnés ;

- Les abords présentent un aménagement paysager bien entretenu et planté de diverses arbustes et arbres, qu'une rampe d'accès PMR a été aménagée ainsi qu'un local poubelles à ciel ouvert situé à front de voirie de l'avenue du Dirigeable sans permis préalable ;
- La zone de stationnement présente des emplacements non occupés et est délimitée par un portillon coulissant dissimulé derrière la haie ;

Considérant que ce bâtiment a fait l'objet de travaux de rénovation et de transformation, qu'en situation de droit de 1992, les espaces étaient ouverts (absence de cloisons et plafonds à l'étage), que ceux-ci bénéficiaient d'espaces et d'un apport de lumière généreux ;

Considérant que l'immeuble existant et ses abords s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant tant du côté de la rue de l'Hospice Communal que de l'avenue du Dirigeable et du Parc du Leybeek ;

Considérant en effet, que les hauteurs du bâti existant assurent une transition harmonieuse entre l'immeuble de gabarit R+1+Tà versants sis au n°37 et l'immeuble de gabarit R+1+Tà Mansart sis au n°19 ;

Considérant également que la typologie, les matériaux et teintes de ceux-ci contribuent à cette intégration et s'inscrivent harmonieusement dans la trame urbaine du quartier de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que la note d'ingénieur a été établie sur base de la volonté du demandeur de surélever le bâti et d'une affectation de logements selon le programme souhaité par le demandeur, à savoir 5 maisons unifamiliales ; et que dès lors, les surcharges amenées par la surélévation et le renforcement des fondations reviennent à reconstruire un immeuble avec une complexité de chantier accrue ;

Considérant que cette note conclut : *« la reconversion de l'immeuble existant en logement implique, la transformation radicale de sa structure, la création de circulations verticales, des travaux majeurs de renforcement structurels à tous niveaux, en ce compris des injections de béton en grande quantité dans le sol, de nouvelles structures verticales, de nouvelles structures horizontales et, de toute évidence de nouvelles façades, ne fut-ce que pour répondre aux exigences d'isolations ; la typologie du bâtiment qui en découle devra être radicalement différente de celle du bâti existant de telle sorte qu'il me semble plus raisonnable d'un point de vue économique et faisabilité de maintenir la démolition du bâtiment existant pour permettre la reconstruction des nouveaux logements. »*

Considérant qu'à l'analyse des plans de la situation existante et plus particulièrement de la présence de trois espaces de circulation, de la structure et de la trame du bâti, une reconversion n'est pas irréalisable ;

Considérant en effet, que l'un des escaliers dessert les niveaux du bâtiment mitoyen au n°37 de la rue, et qu'un autre situé à l'angle formé des deux ailes du bâti longeant la venelle privative dessert cette partie du bâti ; que la présence de ces deux escaliers permettrait une séparation de l'immeuble en 2 entités distinctes ;

Considérant que le bâti situé à gauche en mitoyenneté avec le bien sis au n°37, comporte au rez-de chaussée à rue, un escalier donnant accès au rez-de-jardin ; que ces niveaux pourraient être également séparés et former une entité distincte ;

Considérant par ailleurs, que la performance énergétique du bâti existant pourrait être améliorée par une isolation performante de l'enveloppe sans travaux structurels ni surcharges supplémentaires excessives (isolation des façades et du toit, remplacement des châssis simple vitrage) ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des plans de la situation existante et de la visite des lieux que la démolition ne se justifie pas au regard de l'impossibilité technique et/ou fonctionnelle de préserver voire de reconverter la construction existante ni au regard d'une analyse comparative du cycle de vie entre d'une part, la préservation et la rénovation de la

construction existante et, d'autre part, la démolition de celle-ci et la construction de 8 maisons unifamiliales avec parking enterré ;

Vu la réunion de projet daté du 10/12/2021 organisée par Urban en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 23/05/2019 ;

Considérant que lors de cette réunion, il a été demandé de présenter une alternative qui prévoit de transformer le bâtiment existant et de l'étendre, le cas échéant ; de démontrer en détails en quoi le scénario déconstruction est préférablement envisagé et également de démontrer l'inadéquation d'une affectation de service tel que prévu dans le PPAS.

Considérant que le demandeur n'a pas répondu à cette demande et n'a pas sollicité de nouvelle réunion de projet préalablement à l'introduction de sa demande de permis d'urbanisme ;

Considérant également, que le bilan carbone d'une démolition /reconstruction en lieu et place d'une reconversion doit être pris en compte ;

Considérant en outre, au vu de l'état sain du bâtiment, qu'une telle démolition constituerait un réel précédent pour tous les immeubles sains de cette époque ;

Considérant par ailleurs, que ce bâti témoigne de l'activité économique présente dans le quartier et plus particulièrement de celle de la rue de l'Hospice Communal depuis des décennies,

Considérant que les activités économiques (bureaux, commerces, équipements) font partie des caractéristiques du quartier et du patrimoine historique de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que le PPAS confirme cette activité économique dans son plan de destination en affectant la zone considérée en zones de services ;

Considérant en effet, que ces zones sont principalement destinées aux activités de commerce de détail à vitrines, de service (café, restaurant, agence de banque, service postal...) ou d'artisanat ; que ces fonctions peuvent occuper la totalité du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement ;

Considérant également, que le volume total de la construction hors-sol s'élève à 2886m³, que la démolition d'un tel volume engendrera d'importantes nuisances en terme de bruit, de poussières, de charroi et de déchets ;

Considérant par ailleurs, qu'au vu du caractère très ancien de la rue, un tel chantier risque de mettre à mal la stabilité des maisons alentours construites sur une zone marécageuse affleurante ;

PROJET de construction

Maisons projetées rue de l'Hospice Communal

Implantation

Considérant que les 5 maisons s'implantent à 3 m en recul sur l'alignement tel que prescrit au plan de destination du PPAS ;

Considérant que chacune des maisons dispose d'une zone de recul plantée de pleine terre d'une largeur correspondant aux 2/3 de la largeur totale ;

Considérant que le parcellaire projeté pour les 5 maisons n'est pas conforme au prescrit du RRU Titre I art. 13 en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; qu'en effet, les jardins de pleine terre sont peu profonds (2m50) et de petites dimensions ;

Considérant que les surfaces de pleine terre constituent une ressource précieuse en ville en ce qu'elles remplissent de nombreux services écosystémiques dont celui d'infiltrer directement les pluies et de réduire fortement le ruissellement ;

Gabarit

Hauteur

Considérant que la rue de l'Hospice Communal présente une déclivité et un important dénivelé (3m) par rapport au niveau de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant que le PPAS prescrit en matière de gabarit pour la rue de l'Hospice Communal un nombre de 3 niveaux soit, R+2 étages ; une hauteur sous corniche maximale de 10m ; ainsi qu'une inclinaison de pans de toiture variant de 35° à 45° (art. 2.1.1) ;

Considérant qu'il s'agit d'un gabarit maximal et non pas d'un gabarit imposé ;

Considérant que projet soumis prévoit un gabarit de R+2+T et une inclinaison de pans de toiture de 45° ;

Considérant que la hauteur sous corniche entre axe varie de 9m80 à 10m20 et que la hauteur du faite des 5 maisons ne présente pas de décrochement suivant la déclivité de la rue ;

Considérant que la hauteur de la façade avant et le profil de toiture projetés sont en dérogation au RRU (Titre I art. 5 et 6) et également au PPAS pour la maison d'about en ce qui concerne la hauteur sous corniche s'élevant à 10m20 ;

Considérant que la hauteur sous corniche projetée dépasse de 1m 60 celle de la maison sise au n°37 et de 3m75 la maison sise au n°19 et que la hauteur du faite dépasse de 3m la hauteur de la maison sise au n°37 et de plus de 6m la maison voisine sise au n°19 ;

Considérant que le gabarit projeté est excessif et particulièrement démesuré par rapport aux maisons voisines situées aux n°19 et 17 de la rue ;

Considérant en effet, que la grande majorité des maisons existantes dans la rue dispose d'un gabarit R+1+Toit à versants ;

Considérant que ce gabarit est également imposant par rapport aux maisons projetées avenue du Dirigeable compte tenu de la déclivité importante du terrain ;

Considérant que les façades à rue projetées sont orientées EST ; que l'étude d'ensoleillement démontre des incidences significatives en hiver sur l'ensoleillement des maisons situées en face du projet ;

Considérant que les dérogations au RRU Titre I art. 5 en matière de hauteur de la façade à rue et art. 6 en ce qui concerne la toiture sont excessives et ne se justifient pas au regard des caractéristiques typologiques de la rue, rompent l'unité du front bâti de la rue, portent atteinte à l'ensoleillement des maisons et procurent un sentiment d'enfermement dans une rue étroite ;

Profondeur et parking souterrain

Considérant que le bâti projeté respecte la profondeur hors-sol prescrite au PPAS ;

Considérant que chaque maison disposera d'un box garage et d'une cave aménagés au sous-sol et de locaux vélos partagés ; que ceux-ci sont accessibles depuis l'avenue du Dirigeable par une rampe d'accès partiellement couverte par une pergola longeant les propriétés sises au n° 37 de la rue et au n°9 de l'avenue ; que ce passage est fermé par une grille ajourée ;

Considérant que les sous-sols s'étendent jusqu'à 14m de profondeur et débordent donc de 4m en zone non aedificandi du PPAS ;

Considérant que la rampe d'accès se situe également en zone non aedificandi (cours et jardins) ;

Considérant que le PPAS prescrit notamment pour cette zone qu'elle est destinée à être aménagée en zone de verdure et de loisirs et qu'une construction destinée aux activités de jardinage y est autorisée (emprise au sol 6m²) ;

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS autorisent les garages et parkings couverts et précisent que l'accès de véhicules doit se faire depuis l'avenue pour le n°8 avenue du Dirigeable ;

Considérant par ailleurs, qu'au vu de l'exiguïté de la rue de l'Hospice communal, il est difficile de permettre un accès vers des garages ou parkings couverts ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les garages ou parkings couverts doivent dès lors, être inclus dans le volume constructible prescrit en zone de logement et ne peut en aucun cas déborder dans la zone non aedificandi ;

Considérant par ailleurs, que le parking non clos dont l'accès se fait à ciel ouvert permet une ventilation naturelle qu'il est également prévu une grille de ventilation située en face d'une entrée d'habitation sise au n°25 au niveau de la venelle privative ; que cet aménagement est susceptible de causer des nuisances sonores et olfactives ;

Considérant que la construction en sous-sol et l'aménagement d'une rampe d'accès dans une zone non aedificandi constituent un précédent ;

Vu le Plan Communal de Mobilité –PCM de 2004 ;

Considérant que le quartier est très bien desservi en transports en communs ainsi qu'en mobilité partagée ; que le bien se situe à proximité de la place A. Payfa, que celle-ci est aménagée en zone de parking public ; que la nécessité d'un parking privé par logement ne se justifie pas et qu'il y a lieu de promouvoir une mobilité douce et durable ;

Considérant de plus que la réglementation urbanistique en vigueur n'impose pas de stationnement pour des maisons unifamiliales ;

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés que les dérogations en matière de profondeur et d'implantation que constitue l'aménagement d'une rampe d'accès et d'un sous-sol parking mettent en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë (zones de cours et jardins au PPAS) ;

Matériaux et composition

Considérant que les matériaux projetés s'inspirent des matériaux communément utilisés dans la rue (briques, menuiseries en bois, toitures en tuiles de ton rouge) et sont conformes au PPAS ;

Considérant qu'en façade à rue, toutes les baies aux étages sont constituées de portes fenêtres ; que cette typologie est étrangère au quartier ;

Considérant que la largeur des lucarnes projetées en façade arrière dépasse la largeur fixée au PPAS, soit 3m49 au lieu d'1m60 ;

Considérant que ces lucarnes se situent dans le plan de la façade ; que cette composition accentue l'effet de hauteur du bâti et engendre des vues immersives supplémentaires, qu'il convient de prévoir les lucarnes en recul sur le plan de façade d'au moins 70cm afin d'intégrer ces éléments dans le versant du toit et limiter les vues intrusives en intérieurs d'îlot ;

Considérant, au vu de la faible profondeur entre les maisons de la rue et celles de l'avenue (18 m de distance moyenne) et du dénivelé important, que la composition de la façade arrière par la création de larges baies et de lucarnes dans le plan de façade est susceptible d'engendrer un sentiment de promiscuité, de perte d'intimité mettant à mal les qualités résidentielles en intérieurs d'îlots ;

Normes d'habitabilité

Considérant que les maisons projetées d'une superficie plancher moyenne (hors sous-sol) s'élevant à 214m² comportent chacune un rez-de-séjour, 4 chambres, 1 salle de bain, 2 salles de douches, un bureau, un local technique en toiture et au sous-sol un box garage et une cave aménagée sous l'escalier ;

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

Maisons projetées avenue du Dirigeable et fermeture de la brèche

Implantation

Considérant que les intentions et objectifs du plan de destination est de prévoir le long de l'avenue du Dirigeable une implantation du bâti destiné au logement (à l'exception des parcelles situées à l'angle de l'avenue) en ordre semi ouvert ; qu'il impose en effet, deux brèches affectées en zone de cours et jardins répartissant le front bâti en 3 ensembles distincts ;

Considérant que le projet vise à construire 3 maisons unifamiliales de gabarit R+ 2,5+T à versants implantées en recul sur l'alignement et construites en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°7A ;

Considérant que la maison située au n°7A dispose de fenêtres percées sur le mur mitoyen ; que ces ouvertures avaient été admises sous réserve dans une convention avec l'ancien propriétaire ; que celles-ci ont été obstruées ;

Considérant également, que le projet prévoit de fermer la brèche prévue au PPAS par la construction d'un passage couvert sur deux niveaux à toiture plate en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°9 (propriété du demandeur) permettant d'accéder au parking sous-sol et d'étendre une des habitations ;

Considérant que ces brèches font partie des caractéristiques urbanistiques du quartier et constituent des données essentielles du plan qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant par ailleurs, que Bruxelles-Environnement signale que le front bâti de l'avenue du Dirigeable avec un passage couvert (fermé par une grille) a le désavantage de priver l'îlot central d'un corridor écologique végétalisé à proximité de la zone Natura 2000 ;

Considérant qu'au vu de la présence d'un passage privé reliant la venelle rue de l'Hospice Communal et la présence d'un mur mitoyen quasi aveugle au n°9 de l'avenue ; il pourrait être examiné de construire contre ce mur et de déplacer la brèche côté du n°7A de l'avenue en prévoyant une maison d'about de type 3 façades ;

Gabarit

Hauteur

Considérant que le PPAS prescrit à cet endroit une hauteur sous corniche maximale de 10m, un nombre de niveaux s'élevant à 3 (R+2+Tà versant) ainsi qu'une inclinaison des pans de toiture variant de 35° à 45° ;

Considérant que la hauteur sous corniche respecte le prescrit du PPAS ; que celle-ci est cependant en dérogation au RRU Titre I art.5 en ce que la hauteur de la façade à rue dépasse de 20 cm la hauteur de la façade avant l'immeuble de référence le plus élevé ;

Considérant que le projet soumis déroge au PPAS en ce que le nombre de niveaux s'élève à 2,5 ;

Considérant également que le projet déroge au RRU Titre I art.6 en ce que le profil de toiture dépasse de 50cm le profil de toiture de la construction de référence la plus élevée ;

Considérant que les immeubles de l'avenue présentent 3 niveaux sous corniche (soit R+2) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que ces dérogations ne s'inscrivent pas dans les caractéristiques architecturales et typologiques de l'avenue ;

Considérant qu'il s'agit de constructions neuves ; que ces dérogations ne sont dès lors pas pertinentes ni justifiées pour des raisons techniques ou d'infaisabilité de se conformer au prescrit et qu'il y a lieu dans le cadre de l'élaboration du projet de respecter les caractéristiques architecturales et typologiques de l'avenue ;

Profondeur + terrasse

Considérant que la profondeur projetée respecte la profondeur maximale autorisée au PPAS ; que celle-ci atteint 12m au niveau du rez-de-chaussée et rez-de-jardin et 10m aux étages ;

Considérant en revanche, que la profondeur projetée est en dérogation au RRU Titre I art. 4 en ce que la profondeur du bâti dépasse de 2m la profondeur de l'immeuble de référence le plus profond ;

Considérant que le propriétaire voisin au n°7 a marqué son accord ;

Considérant que le PPAS prescrit pour la zone d'annexes des toitures inclinées (art.2.1.2) ;

Considérant que le projet prévoit en lieu et place de la toiture inclinée, une terrasse accessible depuis le niveau des chambres ;

Considérant que ces terrasses engendrent une rehausse en mitoyenneté et engendrent des vues intrusives, une perte d'intimité ainsi qu'un sentiment de promiscuité ; au vu de la faible profondeur entre les maisons situées rue de l'Hospice Communal et de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant dès lors, que les terrasses en R+2 ne sont pas essentielles compte tenu que les maisons disposent chacune d'un jardin ;

Considérant que le PPAS prescrit à son art. 2.1.4 que des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées en façade arrière ; que le projet prévoit des terrasses en façade à rue ; que celles-ci constituent une dérogation ; que plusieurs immeubles de l'avenue disposent d'une terrasse côté avenue ;

Considérant que les terrasses projetées en toiture sont attenantes à une chambre à coucher ; qu'au vu des dimensions réduites, celles-ci ne devraient pas générer de nuisances ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu d'être particulièrement vigilant en bordure de site Natura 2000 ; que tout éclairage doit-être éviter afin de ne pas perturber les habitats protégés et la faune nocturne ;

Matériaux et composition

Considérant que les matériaux projetés s'inspirent des matériaux communément utilisés dans la rue (briques, menuiseries en bois, toitures en tuiles de ton rouge) et sont conformes au PPAS ;

Considérant que le projet prévoit en façade à rue des oriels sur deux niveaux en bois ; que ceux-ci sont en dérogation en ce que la hauteur libre entre ceux-ci et le sol est inférieure à 3m20 ; que cependant les maisons sont implantées en recul sur l'alignement et qu'aucun passage piétons n'y est prévu ;

Considérant que plusieurs immeubles de la rue à proximité du projet présentent un oriel seulement sur un niveau, au bel étage ;

Considérant que le projet prévoit également un retrait de la façade sur 2 niveaux au niveau de l'entrée et du premier étage ; qu'aucune maison ne dispose d'un retrait sur 2 niveaux ; que quelques maisons situées à proximité disposent d'un retrait au niveau de la porte d'entrée ;

Considérant dès lors, que la composition générale des façades s'écarte des caractéristiques typologiques de l'avenue ;

Normes d'habitabilité

Considérant que les maisons projetées d'une superficie plancher moyenne (hors sous-sol) s'élevant à 206m² comportent chacune un garage privatif, un rez-de-séjour, 4 chambres, 1 salle de bain, 2 salles de douches, un bureau, un local technique sous toiture ;

Considérant que la maison projetée en mitoyenneté au n°9 de l'avenue est conçue en vue de permettre éventuellement une profession libérale en lieu et place du séjour 2 ; que cet espace est accessible par un escalier indépendant situé à proximité du passage couvert ;

Considérant que les maisons projetées respectent les normes fixées au RRU Titre II ;

Abattage des arbres et aménagement des abords

Vu l'étude phytosanitaire jointe à la demande ; que celle-ci recommande un suivi et un entretien conventionnel ; que deux arbres (bouleau n°1 et cerisier n°3) ont été mutilés par la taille radicale et ont une espérance de maintien courte, et que le bouleau n°2 ne présente pas de symptôme ni agent pathogène au moment de l'expertise mais se situe à une position instable sur une zone surélevée ;

Considérant que les deux bouleaux n°1 et 2 se situent dans la zone constructible au PPAS ;

Considérant que le projet soumis prévoit la replantation de 8 arbres en zone de recul et trois arbres en intérieur d'îlot ; que les essences proposées sont : betula pubescens, prunus padus et frêne mecsek ; que le projet prévoit également des arbres palissés le long de la limite séparative entre les jardins projetés côté rue de l'Hospice Communal et avenue du Dirigeable ;

Considérant que les arbres contribuent à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aident à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduisent la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie ;

Considérant qu'il conviendrait, avant d'envisager l'abattage systématique d'arbres, d'examiner la faisabilité de maintenir les arbres dans le cadre de l'élaboration d'un projet de construction d'habitation le long de l'avenue ;

Considérant de plus que les arbres matures participent à la qualité paysagère en milieu urbain et fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant que la prescription 0.6 prescrit que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant qu'une surface de pleine terre constitue une zone libre de toute construction, y compris en sous-sol, ainsi que de tout revêtement ;

Considérant que le projet soumis diminue significativement les surfaces plantées de pleine terre (27%) ; qu'en effet en situation existante cette surface s'élève à 498m² alors qu'en situation projetées elle ne s'élève plus qu'à 364 m² ; soit une diminution de 134m² ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation en situation existante s'élève dès lors à 0,64 et en situation projetée à 0,74 ;

Considérant que l'aménagement de 5 accès piétons desservant les maisons projetées rue de l'Hospice Communal diminue fortement (58%) la surface de pleine terre en zone de recul ;

Considérant en outre que l'aménagement paysager des zones de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors, que le maintien ou l'augmentation de surfaces plantées de pleine terre limitent fortement l'effet d'îlot de chaleur et de surcharge de l'égout ; que celles-ci participent également au cadre de vie ;

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

Considérant qu'il conviendrait, dans le cadre de l'élaboration d'un projet, de maintenir ou créer des sols de qualités permettant le développement d'une végétation variée participant à la constitution d'un réseau de fraîcheur et au développement des biotopes urbains et de tendre au respect du RRU en la matière ;

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

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

Considérant que la parcelle se trouve partiellement en zone d'aléa faible d'inondation et à proximité immédiate d'une zone d'aléa moyen d'inondation (vallée de la Woluwe) sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols contribue à accentuer le phénomène d'inondation ; qu'il y a lieu d'être vigilant à cette problématique ;

Considérant que le projet prévoit au niveau des accès aux garages et au parking des surfaces semi-perméables en dalles gazon ainsi qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000 l par maison ; que le trop plein sera dirigé vers l'égout ;

Considérant dès lors que le projet ne rencontre pas les objectifs du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 qui encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les

phénomènes d'inondations, veut permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

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

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

CONCLUSION

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la démolition n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait dès lors, de maintenir le bâti et son affectation ou le cas échéant, de le reconverter partiellement en logements tout en maintenant au rez-de-chaussée une activité économique conforme au prescrit du PPAS et compatible avec l'habitation et le cadre environnant afin de maintenir l'activité économique et de respecter les intentions du PPAS de conserver une zone de service à cet endroit ;

Considérant cependant, qu'une démolition partielle du bâti situé à l'arrière (en zone de non aedificandi du PPAS) longeant la venelle et de la démolition de l'annexe sur deux niveaux située en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°37 pourraient cependant, être examinées afin de permettre la construction de maisons le long de l'avenue du Dirigeable et de désenclaver la parcelle afin d'améliorer les qualités résidentielles des maisons voisines tel que prévu au PPAS ;

Considérant qu'en outre, le projet soumis comporte de nombreuses dérogations ; que celles-ci ne sont pas motivées par des contraintes techniques ou d'infaisabilité de répondre au prescrit ou du bon aménagement des lieux ; qu'un projet de construction neuve ne devrait, par ailleurs, pas déroger au prescrit ;

Considérant en outre, que le projet soumis s'écarte des caractéristiques typologiques du quartier tant du côté de la rue de l'Hospice Communal que de l'avenue du Dirigeable ; que ce projet ne s'intègre pas harmonieusement dans le contexte bâti ;

Considérant qu'il ressort également des éléments énumérés ci-dessus, que le projet tel que présenté tend à maximiser le volume bâti ; qu'aucun mécanisme compensatoire des dérogations sollicitées notamment en matière d'implantation n'est proposé ;

Considérant qu'un projet doit rencontrer les besoins patrimoniaux et environnementaux par une gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol, par la conservation du patrimoine naturel et paysager, garantissant ainsi le respect d'un aménagement harmonieux ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont notamment les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur l'ensoleillement, sur la vue depuis les immeubles voisins, sur les immeubles voisins, sur le cadre de vie et les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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.
