

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:**

12/09/2023

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 -

Stedenbouw Directie: Karolien BOGAERTS

BUP :

DPC - Nico DESWAEF

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel : Marie FOSSET

Rue de l'Elan, 73

Objet de la demande :

Rénover et isoler l'enveloppe ainsi que la mise à niveaux des installations techniques des deux immeubles de logements sociaux et leurs abords.

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 :

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 :

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

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Avis :

Vu l'avis SIAMU du 30/07/2023 ;

Vu la demande d'avis à Bruxelles-Propreté du 05/09/2023 ;

Projet :

Considérant que le projet concerne la rénovation complète de deux immeubles de logements sociaux, ainsi que leurs abords et sous-sol ;

Considérant que le projet comprend le désamiantage, la rénovation et l'isolation de l'enveloppe ainsi que la mise à niveaux des installations techniques des deux immeubles ;

Considérant que chacun des deux immeubles se compose de deux parties, chacune avec sa propre entrée (4 entrées en total) ; que l'accès au garage en sous-sol est situé entre les deux immeubles ;

Considérant que sur les plans, l'immeuble rue d'Elan 71-73 est indiqué par les lettres C&D et l'immeuble rue d'Elan 80-82 est indiqué par les lettres A&B ;

Considérant le sous-sol du bâtiment C&D reste en grande partie inchangé ; que le sous-sol contient une partie des caves privatives et un local technique ;

Considérant que les places de parking sont situées dans le sous-sol du bâtiment A&B ;

Considérant que le projet existant prévoyait 137 logements :

- 10 appartements de 1 ch. ;
- 63 appartements de 2 ch. ;
- 56 appartements de 3 ch. ;
- 8 appartements de 4 ch. ou plus ;

Considérant que la demande actuelle prévoit 138 logements, dont 1 logement PMR :

- 6 appartements de 1 ch. ;
- 62 appartements de 2 ch. ;
- 65 appartements de 3 ch. ;
- 5 appartements de 4 ch. ou plus ;

Considérant que la répartition des logements 2 et 3 chambres, telle que renseignée dans l'annexe I (70 et 57), ne correspond pas à celle représentée en plans (62 et 65) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de lever la discordance entre la répartition des logements renseignée dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme et ceux représentés sur les plans annexés à la demande ;

Considérant que certains logements dérogent au titre II du RRU ; que la configuration d'une grande partie des logements ne sera pas modifiée pendant les travaux de rénovation et qu'il s'agit donc principalement de dérogations préexistantes ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 3 du RRU ; que certains locaux ont une superficie légèrement inférieure aux superficies minimales de plancher ; que cela concerne un certain nombre de cuisines (entre 4,07 m² et 7,26 m²) et chambres 1 (entre 13,27 m² et 13,91 m²), ainsi qu'un séjour (19,91 m²) ;

Considérant que la dérogation pour la plupart des logements est acceptable étant donné qu'il s'agit d'une dérogation très minime ; que, en général, la qualité et l'habitabilité des logements sont grandement améliorées par les interventions énergétiques et la création de jardins/terrasses ;

Considérant que la dérogation pour les cuisines des appartements 0A1, 0A2, 0A4 et 0A5 est beaucoup plus importante (4,07 m²) ; que ces cuisines ont une surface très limitée et sont situées au centre du bâtiment, de sorte qu'elles ne reçoivent pas de lumière naturelle ; qu'il est conseillé de revoir l'aménagement de ces appartements et d'ouvrir (partiellement) le mur entre la cuisine et le séjour, de sorte que la spatialité et la pénétration de la lumière dans les cuisine soient grandement améliorés ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 8 du RRU ; que certaines toilettes n'ont pas les dimensions demandées ; que ces toilettes ont une longueur de 100 cm en non 120 cm ; que la modification des longueurs risque des changements structurels ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que les travaux nécessaires seraient disproportionnés par rapport à l'amélioration de la qualité des logements concernés ; que la dérogation est acceptable pour ces raisons ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.10 du RRU ; que certains locaux habitables du rez-de-chaussée n'atteignent pas une superficie nette éclairante de 1/5^{ème} (20%) de la superficie plancher ; que les locaux concernés sont : Séjours des appartements 0A1 et 0A2 avec 19,5%, chambre 4 de l'appartement 0B1 avec 19,8% et chambre 1 de l'appartement PMR 0D2 avec 17,2% ; que la dérogation est très limitée et peut être acceptée étant donné que les ouvertures vitrées se trouvent en toute hauteur des pièces (du sol au plafond) et ne permettent pas une grande marge de modification ;

Considérant que le 8^{ème} étage du bâtiment n°80 était dédié aux bureaux de « En bord de Soignes » ; que le projet actuel améliore le socle en remplaçant des petits logements par les bureaux de la société « En Bords de Soignes » (n°82), par l'ajout d'un espace associatif et en favorisant les grands appartements traversant ; que cette modification n'a pas été étendue au rez-de-chaussée du n°80 qui maintient des appartements 1 chambre mono-orientés ;

Considérant que les fenêtres actuelles seront remplacées par des châssis performantes en aluminium ;

Considérant que le projet prévoit l'installation des nouvelles terrasses ; que les terrasses sont portées par une fine structure autoportante blanche qui s'appuie ponctuellement sur la façade existante pour le contreventement ; que l'installation des terrasses est conforme au RRU étant donné qu'il s'agit de bâtiments isolés ;

Considérant que les structures et les terrasses filantes permettent une relation avec l'extérieur plus importante, et donc implicitement, un meilleur contrôle social ;

Considérant que les terrasses agissent comme de véritables extensions du logement : leurs dimensions généreuses permettent d'accueillir diverses occupations ;

Considérant que les façades existantes seront isolées ; que le projet prévoit un revêtement de façade en briquettes collées ; que les pignons sont délicatement marqués par des briques rouges et blanches, intercalés en appareillage flamand afin d'accroître l'identité de l'ensemble et de signaler la présence de l'entrée du parc devenant lieu de rencontre ; que ce calepinage se retourne ensuite sur les soubassements de chacune des façades des immeubles ;

Considérant qu'en toitures, l'isolation existante de 5 cm de Foamglass sera renforcée par une nouvelle épaisseur d'isolation de 8 cm de verre cellulaire ; que les cabanons d'ascenseur sur le toit seront également isolés et revêtus d'un parement en briquettes ;

Mobilité :

Considérant que le projet existant avait 76 places de parking en sous-sol (bâtiment A&B) ;

Considérant le projet actuel supprime 11 emplacements de parking en sous-sol pour offrir plus d'emplacements vélos ; que grâce à cette intervention, 143 places pour les vélos sont prévues, ce qui équivaut à 1 emplacement de vélo par logement ;

Considérant qu'en plus des emplacements couverts, le projet existant prévoyait 42 places de stationnement en zone de recul ; qu'en raison du réaménagement des abords, ces places seront réduites à 16 ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation de 35 emplacements extérieurs pour les vélos ;

Considérant toutefois que le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne un total de 259 emplacements pour véhicules motorisés ; qu'il y a lieu de corriger cette erreur ;

Gestion des déchets :

Considérant que la gestion des déchets ménagers sera effectuée par la mise en place de poubelles enterrées, situées à l'articulation des bâtiments 82-80 et 73-75, et des maisons mitoyennes situées Rue de l'Elan ;

Considérant que cette demande a été approuvée par Bruxelles propreté ; que 150 logements bénéficieront de ce service, dont 138 inclus dans le projet Elan et 12 maisons mitoyennes ;

Considérant que Bruxelles propreté a demandé d'installer un système d'accès par badges sur les conteneurs afin d'éviter les déchets clandestins ;

Les abords :

Considérant la demande prévoit le réaménagement des abords ;

Considérant que des jardins privés seront attribués aux logements situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que des revêtements imperméables seront démolis pour permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ; que les matériaux de démolition seront réutilisés pour la création de nouveaux revêtements de sol ;

Considérant que la requalification des sols et les nouveaux cheminements permettent d'établir une distance par rapport aux logements du rez-de-chaussée et donc de leur garantir une meilleure intimité et sécurité, cette qualité est renforcée par l'ajout de jardins privatifs délimités par des haies denses ;

Considérant que 17 arbres seront abattus et 34 nouveaux arbres seront plantés ; que ces arbres doivent être abattus pour assurer l'accès des pompiers (13) ou parce qu'ils sont proches des nouvelles poubelles enterrées (4) ;

Considérant toutefois qu'aucun plan d'aménagement des abords ne détaille la problématique liée aux cheminements SIAMU nécessaires à la sécurité des immeubles ;

Considérant que les arbres matures fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant que la taille minimale des replantations n'est pas précisée dans la demande ;

Considérant en outre que les parcelles du projet sont situées en zone de valeur biologique importante à la carte d'évaluation biologique de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant dès lors, qu'afin de rencontrer les objectifs du bon aménagement des lieux et l'équilibre du patrimoine vert, il y a lieu de prévoir, pour les replantations, une taille minimale ainsi que toutes les mesures de protection des arbres à maintenir en cours de chantier ;

Considérant qu'une nouvelle voie carrossable pour le SIAMU est créée à l'arrière des immeubles ; que le passage SIAMU sur la parcelle du projet est prévu en gazon renforcé ;

Considérant toutefois l'absence de plan détaillant l'aménagement des abords projetés ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que la demande ne comporte pas d'informations sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant également que le projet ne prévoit aucune finition végétale des toitures plates des immeubles, selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme introduit ;

Considérant que ces dernières présentent une superficie largement supérieure à 100 m² ;

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

Considérant en outre que 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 également l'absence de citerne d'eau de pluie sur le site ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir et de détailler ce genre dispositifs afin d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales du site, d'autant que sa superficie atteint pratiquement 1,6 ha ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les espaces disponibles pour le placement de citernes de récupération des eaux pluviales sont limités au vu des dégagements nécessaires pour le SIAMU (rayons de braquage et cheminements) ; que le budget limité ne permet pas la mise en œuvre d'une finition végétale pour les toitures plates existantes, mais qu'une finition de teinte claire est réalisable ;

De manière générale

Considérant que le projet améliore sensiblement les qualités énergétiques et spatiales du projet ; que l'ajout de jardins privatifs et de terrasses à un effet positif sur l'habitabilité des logements ;

Considérant qu'en créant des emplacements supplémentaires pour vélos, le projet encourage les modes de transport actifs ;

Considérant que la qualité et l'urbanité des deux immeubles est également améliorée par la matérialité, le socle partiellement plus actif et le traitement paysager ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITIONS DE :

- Examiner la possibilité d'améliorer la qualité et la spatialité des cuisines des appartements 0A1, 0A2, 0A4 et 0A5 (perçement partiel de la cloison ou autre) ;
- Préciser et détailler la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération, infiltration et réutilisation) ;
- Prévoir une toiture verte extensive pour les deux bâtiments ou prévoir un revêtement de toiture en teinte claire afin d'améliorer l'albédo des toits ;
- Prévoir, pour les replantations des sujets haute-tige, des plants d'une force minimale 16-18 ;
- Prendre toutes les mesures de protection des arbres à maintenir (pas de stockage de matériaux dans le réseau racinaire, protection des troncs, ...) ;
- Fournir un plan détaillant davantage l'aménagement projeté des abords du site précisant également le lien entre les cheminements SIAMU et les abattages d'arbres ;
- Corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme conformément aux plans annexés à la demande de permis (répartition des logements et nombre et répartition des emplacements de stationnement) ;

Clos des Chênes, 90

Objet de la demande :

Mettre en conformité les transformations d'une habitation

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 :

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble constitué de deux anciennes maisons unifamiliales datant des années 1950 ;

Considérant que la demande fait suite à la mise en œuvre du permis d'urbanisme PU/30259-17 visant à transformer et à étendre les deux habitations jumelées et à réorganiser les deux unités de logements (délivré le 11/12/2017) ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les modifications réalisées durant le chantier ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- La non-réalisation d'une pergola ;
- L'aménagement d'une salle polyvalente au sous-sol ;
- L'aménagement des zones de retrait latéral ;
- L'ajout de deux portes et brises-vues entre le jardin et la rue ;

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 la non-réalisation de la pergola permet de réduire l'impact visuel du projet initialement prévu (PU/30259-17) ; que son absence ne dévalorise pas la qualité architecturale du bien ;

Considérant que cette modification est donc acceptable ;

Considérant que les baies à mettre en conformité ne sont pas visibles depuis l'espace public ; qu'elles assurent l'éclairage naturel satisfaisant de la salle polyvalente aménagée au sous-sol ;

Considérant que la salle polyvalente aménagée à la place de l'atelier initialement prévu respecte les normes d'habitabilité du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des portes et brises-vues ont été installés dans les zones de retrait latéral afin d'assurer l'intimité de la zone de jardin ;

Considérant que les zones de recul et de retrait latéral participent à l'embellissement du paysage urbain ; qu'il convient d'être vigilant à la qualité des aménagements qui y sont prévus ;

Considérant que les portes et brises-vues installés sont en aluminium laqué gris et en vitre sablée ; que ces matériaux sont étrangers au cadre paysager ;

Considérant que les vues intrusives peuvent partiellement être obstruées par des plantations (notamment dans la zone de retrait latéral de gauche) ;

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

Considérant que le bien est contigu à la Forêt de Soignes, sise en zone *Natura 2000* ; que les portes installées ne favorisent pas le déplacement de la petite faune sauvage ;

Considérant que les portes et brises-vues installés ne répondent donc pas au principe de bon aménagement des lieux et que leur régularisation n'est pas acceptable ; qu'il convient soit de les retirer, soit de les remplacer par des portes et brises-vues s'accordant au cadre paysager (portes en bois ou fer forgé ajouré) et facilitant le déplacement de la petite faune sauvage ;

Considérant que les bacs de plantation qui étaient intégrés aux escaliers d'accès de la zone de recul ont été rehaussés et comblés ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que ces plantations participaient à la qualité paysagère et écologique de la zone de recul ; que ces aménagements plantés sont par ailleurs l'une des caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Considérant que le nouvel aménagement déroge à l'article 12 du titre 1 du RRU qui prévoit que les zones de recul doivent participer au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que cette transformation n'est donc pas acceptable ; qu'il convient de revenir à une situation similaire à la situation d'origine, en aménageant une zone plantée devant chacune des deux portes d'entrée, ainsi que de prévoir, devant les accès de garages, l'aménagement de deux bandes de roulement en pavés de type porphyre ;

Considérant que la zone de pleine terre située devant la salle polyvalente (en zone de retrait latéral de droite) n'est pas représentée sur le plan du sous-sol (situation projetée) ; qu'elle apparaît pourtant sur les photos fournies dans le dossier de demande et sur le plan d'implantation ;

Considérant que cette zone de pleine terre participe à la qualité paysagère et écologique de la zone de retrait latéral ; que sa suppression n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de la maintenir et la représenter sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrant impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Réaménager les zones minéralisées sises devant chacune des deux portes d'entrée en zones plantées en pleine terre similaires à la situation d'origine ;
- Prévoir en zone de recul devant les accès de garages, l'aménagement de deux bandes de roulement en pavés de type porphyre ;
- Maintenir et représenter la zone de pleine terre située devant la salle polyvalente dans les plans de la situation projetée ;
- Retirer les portes et brises-vues des accès latéraux ou les remplacer par des éléments s'accordant au cadre paysager (portes / brises-vues en bois ou fer forgé ajouré) et favorisant la circulation de la petite faune sauvage en se référant au guide de Bruxelles Environnement « *Clôtures favorables au passage de la faune – 01/06/2019* » ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la zone de recul et des zones latérales) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 ;

Avenue Alfred Solvay, 1

Objet de la demande :

Régulariser les travaux effectués sur le bien

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 :**

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 mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace 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 Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 ETANGS DE BOITSFORT approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 4 façades, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1933 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit par l'architecte Léon Lunin pour le propriétaire de l'époque Monsieur Tournai-Solvay ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux effectués sur le bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La transformation de l'habitation unifamiliale en un immeuble à 2 appartements ;
- L'aménagement de deux terrasses et la transformation de 3 lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;
- La réalisation d'une grande baie vitrée en façade arrière ;
- Le remplacement des portes et des châssis ;
- Le remplacement d'un garde-corps situé au 1^{er} étage de la 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 que l'immeuble en situation de droit se composait d'une habitation unifamiliale aménagée au rez-de-chaussée + 1 et d'une conciergerie aménagée dans les combles ;

Considérant que la conciergerie composée de deux chambres de bonne, une chambre d'ami, un atelier de couture et un grenier a été transformée en un logement composé d'un espace séjour/cuisine/salle à manger de 62 m², une chambre de 22 m², une salle de bain privative de 5,1 m² et d'un dressing/SDB de 11,6 m² accessible depuis le palier d'arrivée ;

Considérant que deux mezzanines de 4,8 m² et 5,2 m² sont aménagées dans la partie supérieure des combles et accessibles via deux escaliers droits placés dans le séjour et le dressing/SDB ; que ces deux mezzanines disposent de deux petites fenêtres de toit ;

Considérant que ce nouvel aménagement a impliqué plusieurs modifications de quelques cloisons intérieures ainsi que la transformation des trois lucarnes existantes dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que les transformations des trois lucarnes consistent précisément en la suppression de leurs allèges, le remplacement des 3 châssis existants par 3 porte-fenêtre et l'aménagement de deux terrasses accessibles depuis ces lucarnes ;

Considérant que la largeur intérieure des lucarnes atteint 3,00 m avec une hauteur sous plafond de 2,05 m ; que la hauteur sous-plafond sur la quasi-totalité des pièces des sous-combles atteint 2,60 m ;

Considérant que la transformation de ces 3 lucarnes ont permis d'aménager les espaces sous combles en une chambre de 22 m² et un séjour d'environ 30 m² mesurés à une hauteur sous-plafond minimale de 1,50 m ;

Considérant que la face avant des 3 lucarnes, situées en retrait de 1,50 m par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sont munies de 3 châssis d'une largeur de 3,00 m et d'une hauteur de 1,90 m ;

Considérant que les châssis occupent un peu plus de 90 % de la largeur extérieure des lucarnes 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 les deux porte-fenêtre du séjour disposent d'une grande terrasse d'une largeur de 6,90 m et d'une profondeur de 1,35 m ; que la lucarne de la chambre dispose d'une deuxième terrasse de 3 m de large ; que ces deux terrasses sont dotées de deux garde-corps en inox ;

Considérant que ces trois lucarnes munies de grandes baies vitrées et de terrasses permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ; que cet aménagement améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que ces transformations apportées au versant arrière de l'immeuble s'intègrent discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant que l'atelier de couture disposant d'une lucarne de 4,40m de largeur a été aménagée en salon cuisine liée directement au séjour ;

Considérant que la face avant de cette lucarne, située en retrait de 1,50 m par rapport à la façade avant au-dessus de la corniche, est munie d'un châssis d'une largeur de 4,00 m et d'une hauteur de 1,00 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 90 % 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 l'espace séjour/cuisine/salon répond aux dispositions de l'art 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant qu'aucune modification n'a été apportée sur les deux lucarnes existantes dans les versants latéral droit et gauche ;

Considérant que les modifications apportées au rez-de-chaussée et au 1er étage concernent les travaux de démolition/construction de quelques cloisons intérieures ;

Considérant qu'une grande baie vitrée a été réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ; que cette réalisation a permis une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur de la cuisine et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que la SDB privative de la chambre existante au 1er étage face à l'escalier a été aménagée en une petite salle de bain/WC et une petite kitchenette d'environ 3 m² ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse du 1er étage d'origine a été remplacé par un garde-corps en inox ; que ce nouvel garde-corps s'intègre discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que cet appartement dispose de plusieurs locaux techniques au sous-sol ; que le projet ne prévoit aucune modification de ces locaux ;

Considérant que les caves ont plusieurs accès dont un accès direct depuis le hall d'entrée de l'appartement rez+1 ;

Considérant que l'atelier situé dans le sous-sol reste accessoire à l'appartement aménagé au rez+1 ;

Considérant que les plans n'apportent aucune information concernant l'aménagement d'un local à vélos ni de locaux d'entretien (stockage des ordures ménagères et du matériel de nettoyage) ;

Considérant que les travaux relatifs à un immeuble à logements multiples doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble en matières de locaux de service (chapitre 5 du titre 2 du RRU) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir, au niveau du sous-sol, un local vélo, local poubelle, ainsi que des locaux de stockage destinés aux occupants des deux appartements ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un garage de 25 m² permettant de garer une voiture ; que le chapitre 3 du titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme portant sur le nombre d'emplacement de parcage à prévoir ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Considérant que les châssis des 6 lucarnes existantes dans les 4 versants du toit sont en PVC de ton vert gris moyen ; que la quasi-totalité des châssis de l'immeuble a été remplacée par des châssis en PVC du même ton ;

Considérant de plus que les divisions des nouveaux châssis visibles depuis l'espace public ne correspondent pas aux châssis originaux ;

Considérant que ces châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette situation constitue une infraction au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé de surcroît en ZICHEE ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors que le placement de menuiserie en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de placer, lors du prochain remplacement, des châssis et portes respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien (matériau et divisions) ;

Considérant que les plans annexés à ladite demande précisent que l'escalier de service permettant d'accéder à l'ancienne conciergerie transformée en un deuxième logement a été transformé en escalier commun ; que dès lors, les accès à cet immeuble sont aménagés comme suit :

- Un accès et un escalier privé (l'ancien escalier principal), desservant uniquement l'appartement existant au rez+1 ;
- Un accès et escalier commun (l'ancien escalier de service), desservant le nouvel appartement aménagé dans les combles et l'appartement existant au rez+1 accessible via une porte « EI30 » aménagée au palier du 1er étage ;

Considérant toutefois que la note explicative précise que l'ancien escalier de service a été privatisé pour l'appartement du 2ème étage ; qu'aucune porte EI30 d'accès au nouvel appartement n'a été placée ;

Vu la discordance relevée entre la note explicative et les plans concernant la privatisation de l'ancien escalier de service ;

Considérant qu'au sens des dispositions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU), l'ensemble des niveaux mis à disposition au logement supérieur sont : le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; un palier au 1er niveau ; les locaux principaux au 2ème niveau ; les mezzanines au 3ème niveau ;

Considérant dès lors que le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) a émis, dans son Rapport du 23/08/2023 portant la référence T.2023.0615/1 figurant dans le dossier de demande de permis, un avis défavorable concernant l'objet de la demande en ce que le nouvel appartement est un quadruplex ;

Considérant que suite au mail du SIAMU, envoyé le 06/09/23, la transformation de l'escalier de service en un escalier commun avec, la création sur le palier du 2ème niveau, d'un accès à l'appartement supérieur pourrait rendre la situation conforme à la réglementation SIAMU ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les plans et la note explicative et de revoir l'accessibilité et la répartition du logement supérieur ;

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

AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

La commission encourage les demandeurs à revoir un aménagement respectant le présent avis ainsi que le rapport SIAMU du 23/08/2023 portant la référence T.2023.0615/1 ;

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 Bourgmest re et Echevins refuse le permis ;

Dries, 37

Objet de la demande :

Construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage, réaliser une lucarne en toiture arrière et remplacer les lucarnes du versant de toiture avant par une seule lucarne

Motif de la CC :

Application de l'art.207§1.a l4 du COBAT(bien à l'inventaire)

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 :

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1925 et dès lors inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du CoBAT ;

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

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

Cette habitation dispose actuellement :

- Au rez-de-chaussée d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle à manger ; la cuisine est en lien avec une extension et un wc pris sur la cour en contrebas du jardin ; une verrière couvre la partie à droite de l'extension jusqu'au mur mitoyen ;
- À l'étage de 2 chambres et 1 local « sas » entre les chambres et la salle de bain qui prend place dans l'extension sur la cour ;
- Dans les combles d'1 chambre et d'1 grenier ;

Considérant qu'il s'agit de :

- Réaménager l'ensemble de l'intérieur de l'habitation ;
- Élargir une extension existante à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage ;
- Réaliser une lucarne en toiture arrière ;
- Et remplacer les lucarnes du versant de toiture avant par une seule lucarne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Au rez-de-chaussée, le décroisement de l'ensemble de l'espace pour relier d'un seul tenant séjour et cuisine, le prolongement des volumes de l'extension et du WC jusqu'au mur mitoyen avec 1 puits de lumière, ainsi que la transformation de l'abri de jardin en cellier ;
- À l'étage, l'aménagement d'1 salle de bain, d'1 buanderie et de 2 grandes chambres ;
- Dans les combles, l'aménagement de la suite parentale avec une salle de douche et un dressing, avec la création d'une lucarne en toiture arrière et la réunion des 2 lucarnes existantes en toiture avant afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,30m tout en isolant la toiture ;

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend 1 grand espace de vie regroupant séjour et cuisine, 2 chambres, 1 suite parentale, 1 salle de bain et 1 salle de douche ;

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

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

Considérant que le décroisement du rez-de-chaussée et l'élargissement de l'annexe existante permettent l'aménagement d'un espace ouvert regroupant séjour et cuisine pour une surface totale de 59 m² ;

Considérant que l'éclairage de cet espace est amélioré par la création d'une large baie en façade arrière et d'un lanterneau en toiture de l'annexe ;

Considérant que la redistribution des espaces de l'étage permet l'aménagement d'une salle de bain plus spacieuse, d'une petite buanderie et d'une chambre largement éclairée en façade arrière, tout en conservant la chambre actuelle en façade à rue ;

Considérant que l'extension des volumes du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage permet de rétablir une

façade arrière sur toute la largeur de l'habitation et de retrouver ainsi des espaces plus spacieux, aux dimensions plus confortables ;

Considérant que l'élargissement de l'extension existante est minime ; qu'il n'implique aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que les nouvelles extensions s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du bien et des constructions contiguës et qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le revêtement des toitures de l'extension est prévu en roofing ;

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

Considérant qu'une finition végétale sur ces toitures permettrait une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participerait à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions en hiver et un matériau favorable dans la lutte contre les îlots de chaleur en été ; qu'en outre ce type de toiture 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 la construction d'une lucarne dans le versant arrière et la réunion des 2 lucarnes existantes en façade à rue permettent de porter la hauteur sous plafond à 2,30 m sur la totalité du niveau des combles, conformément aux normes d'habitabilité fixées au RRU, pour y aménager une suite parentale de 30 m² avec salle de douche ;

Considérant que ces lucarnes portent la superficie nette éclairante de cet espace traversant à 3.74 m² ; que 2 fenêtres de toiture viennent compléter cet éclairage naturel afin de se conformer aux dispositions de l'article 10 du titre II du RRU ;

Considérant que la création d'une lucarne en façade arrière permet d'améliorer l'aménagement sous combles de la suite parentale ;

Considérant que la largeur de la lucarne (3,90 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,05m) ; que sa hauteur (1.79 m) est inférieure à 2 mètres par rapport à la toiture ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière est dès lors conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que cette lucarne est implantée dans le plan de la façade arrière ;

Considérant également qu'elle ne présente que très peu de relief et une forte proportion de pleins ; que cette absence de relief ainsi que le jeu de pleins et de vides contribuent à augmenter son impact visuel tant depuis que sur les jardins des propriétés voisines ;

Considérant que le matériau choisi pour l'habillage de cette lucarne est un bardage bois horizontal, que la teinte du bois n'est pas spécifiée ;

Considérant que cette extension doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture ; Considérant dès lors qu'il convient d'implanter la face externe de la lucarne à minimum 70cm du plan de la façade arrière et de revoir sa composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement, teintes des matériaux, etc. –, pour permettre une intégration plus discrète et proportionnée ;

Considérant que la création d'une lucarne en toiture à rue permet également d'améliorer l'aménagement sous combles de la suite parentale ;

Considérant qu'elle est conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que cette habitation fait partie d'un ensemble architectural de 8 maisons construites en 1924 par la S.A. Entreprises Générales et Matériaux sur les plans de l'architecte P. Ulrix ;

Considérant que 4 modèles de façades à rue ont été prévus lors de la construction de cet ensemble, avec 4 types de toitures différentes ;

Considérant que ces toitures présentent 3 types de lucarnes : rampantes, à toit plat, à fronton triangulaire avec 2 versants ;

Considérant que ces 3 types de lucarnes existent encore aujourd'hui ; que leurs proportions et leur positionnement les intègrent de façon harmonieuse dans la composition générale de la façade de chaque habitation ;

Considérant que la réunion des 2 lucarnes existantes en façade à rue en une seule lucarne porte sa largeur à près de 3,60 m ;

Considérant que cette largeur et le style de la lucarne projetée ainsi que les proportions raisonnables entre les pleins et les vides de sa face avant portent atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade à rue visible depuis l'espace public ;

Considérant en outre que le manque de relief ainsi que la forte proportion de pleins de la lucarne avant associés à sa largeur sensiblement augmentée accentuent son impact visuel massif tant depuis que sur l'espace public ; Considérant qu'une lucarne doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver 2 lucarnes en toiture avant ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de revoir la composition de ces lucarnes – position en retrait à minimum 70cm du plan de la façade, proportions des vides et des pleins, relief, couronnement, teintes des matériaux –, et de prévoir un style inspiré du langage architectural de la façade de l'immeuble permettant une intégration discrète et proportionnée de l'extension en toiture dans le respect de la typologie de cet ensemble architectural faisant partie d'un ensemble de 8 maisons ;

Considérant de plus que les châssis proposés pour la lucarne en toiture avant sont en PVC double vitrage de couleur rouge ;

Considérant de plus que la situation de fait fait état de châssis au 1^{er} étage et d'une porte d'entrée en PVC ; que ces changements ont été réalisés sans permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que leur situation actuelle constitue une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de mettre fin à cette infraction dans les meilleurs délais ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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 d'être vigilant pour préserver la cohérence d'ensemble de la façade afin d'éviter

Une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble architectural homogène en vue d'éviter un précédent ;

Considérant de plus que les revêtements des toitures des lucarnes sont prévues en roofing ;

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

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

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

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **En façade avant, maintenir 2 lucarnes en toiture ou une lucarne dans l'alignement du prolongement de la travée principale dans le but d'une meilleure intégration, en lien avec la composition de la façade à rue et dès lors, dans le respect de l'ensemble architectural composé par les 8 maisons du Dries ;**
- **Revoir la composition des lucarnes en toiture avant et arrière : position en retrait à minimum 70cm du plan de la façade, proportions des vides et des pleins, relief, couronnement ;**
- **Spécifier la teinte du bardage bois prévu pour l'habillage de ces lucarnes et/ou prévoir de la brique dans le cas d'une lucarne dans le prolongement de la travée principale en s'inspirant des caractéristiques typologiques de l'ensemble ;**
- **Prévoir des châssis bois pour les lucarnes en toiture avant ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis bois au niveau du 1er étage et une porte d'entrée en bois en façade à rue ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou gravier de lestage) au niveau de la toiture des nouvelles lucarnes ;**
- **Prévoir une finition végétalisée sur les toitures de l'extension arrière ;**
- **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 Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme ;

Rue de l'Elan, 35

Objet de la demande :

Régulariser la façade avant et l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaménager l'intérieur de l'habitation

Motif de la CC :

Application de l'art.207§1.a l4 du COBAT(bien à l'inventaire)

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 :

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 subséquentment ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles avec toiture à versants, construite en 1914, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser des travaux effectués :

- Dès la construction en 1914 pour la façade à rue ;
- Et en 2007 pour la porte de garage en façade à rue, pour l'extension à l'arrière du rez- de- chaussée et pour le réaménagement de l'intérieur de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La régularisation de la façade à rue :**

Lors de la construction de l'habitation, la composition de la façade actée par l'autorisation de bâtir obtenue en février 1914 n'a pas été respectée : le nombre, la disposition, les dimensions et les divisions des châssis diffèrent des plans validés ; l'une des baies présente un cimentage identique à celui des impostes des autres baies ;

- **La régularisation de la porte du garage :**

Suite à une autorisation obtenue en 1955, la salle à manger existante en rez-de-chaussée a été transformée en garage ; la porte de celui-ci présentait 4 vantaux en accordéon ; cette porte a été remplacée sans autorisation en 2007 par une porte basculante en métal ;

- **La régularisation de l'élargissement de l'annexe à l'arrière de l'habitation :**

L'annexe existante depuis la construction de l'habitation à l'arrière du rez-de-chaussée a été complétée sur toute la largeur de la façade, jusqu'au mur mitoyen et recouverte d'une toiture à versant ; ces travaux ont été réalisés en 2007 sans autorisation ;

- **La régularisation du réaménagement intérieur :**

Au rez-de-chaussée : suite à la création du garage, l'extension de l'annexe a permis de déplacer la salle à manger en façade arrière sur le jardin et en liaison directe avec la cuisine ;

Au premier étage : le cloisonnement entre deux chambres a été abattu pour installer un grand séjour traversant ;

Au deuxième étage : l'une des deux chambres a été réduite pour accueillir une salle de bain accessible depuis le palier de l'escalier ;

Les combles sont aménagés en grenier ;

Considérant que le dossier est 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

- **La façade à rue :**

Considérant que la composition actuelle de la façade à rue, hors porte de garage, date de la construction effective de l'habitation en 1914 ;

- **La porte du garage :**

Considérant que la porte de garage autorisée en 1955 présentait 4 vantaux très probablement en bois, à l'image des autres menuiseries, pour un ensemble homogène de la façade ;

Considérant que toutes les autres menuiseries de la façade sont actuellement en bois de teinte bleu sombre ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction, que ce remplacement a eu pour conséquence l'appauvrissement du langage architectural de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de réserver l'usage du métal à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction de style contemporain ;

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 ;

- **L'annexe et le réaménagement intérieur :**

Considérant que l'élargissement de l'annexe existant à l'origine du projet constitue une extension normale de l'habitation ;

Considérant que cet élargissement respecte les caractéristiques typologiques de l'immeuble et ne porte pas préjudice à l'habitabilité des maisons voisines ;

Considérant que cette extension améliore les qualités résidentielles de l'habitation par la création d'un espace cuisine-salle à manger ouvert sur le jardin ;

Considérant que la création d'un séjour à l'étage ajoute au confort de l'habitation ;

Considérant que la création d'une salle de bain était indispensable à la vie des habitants de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est conforme au RRU ;

- **L'extérieur :**

Considérant que la surface totale de la zone de cours et jardins est de 38 m² ;

Considérant que seules deux plates-bandes sont plantées de part et d'autre du jardin, pour une surface totale de 5.40 m² ;

Considérant que trois platelages en bois ont été installés devant l'annexe, le long du mur gauche et en fond de parcelle pour une surface d'environ 12 m² ;

Considérant que le reste du jardin est recouvert d'un gazon synthétique d'une surface totale de 20 m² ;

Considérant que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, que cette surface doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant que la situation de droit de 1914 fait état d'une citerne ;

Considérant que, selon les déclarations du demandeur, cette citerne n'a pas été découverte lors des travaux de terrassement pour la construction de l'annexe en 2007 ;

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

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

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

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Prévoir, pour la zone de cours et jardins, une zone perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ;**
- **Eviter la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation de haies et d'arbustes d'essences indigènes ;**
- **Proposer un aménagement de gestion durable de l'eau pluviale ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement, une porte de garage en bois de teinte identique aux autres baies de la façade à rue ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

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

Les 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 Théophile Vander Elst, 26

Objet de la demande :

Régulariser des travaux de corniches et de lucarnes en façade avant et des travaux non-conformes au permis octroyé en façade arrière

Motif de la CC :

Application de l'art.207§1.a l4 du COBAT(bien à l'inventaire)

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 :

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol 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 petit immeuble à appartements sis aux numéros 24 et 26 de la rue Théophile Vander Elst ;

Considérant que la présente demande a été introduite le 03/02/2023 ;

Considérant qu'un accusé de réception incomplet a été transmis au demandeur le 04/04/2023, soit avec un retard de 15 jours sur le délai de 45 jours imparti à l'examen du dossier de toute demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la notification de la décision du collège des Bourgmestre et Echevins sur la présente demande devant intervenir le 27/09/2023 au plus tard (article 156 du CoBAT), il y a lieu de soumettre la demande en l'état à l'avis de la Commission de Concertation de ce 12/09/2023 ;

Considérant que cet immeuble se compose d'une partie ancienne au n°24 construite en 1898 et d'une extension latérale construite en 1997 au n°26 ;

Considérant que l'entrée desservant l'ensemble des logements est située dans la partie ancienne ;

Considérant que ces 2 habitations mitoyennes réunies accueillent un garage et 5 appartements ;

Considérant que la partie ancienne a été construite avant 1932 et est inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser des travaux de corniches et de lucarnes en façade avant et des travaux en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

En façade à rue du n°24 :

En toiture, la régularisation de la modernisation des 2 lucarnes et de la corniche,

En façade arrière du n°26 :

À tout le moins des modifications de baies non précisées ;

Considérant de surcroît que le reportage photographique annexé à la demande fait état d'autres transformations apportées au bien (escaliers d'accès au jardin en façade arrière, baies en façades avant et arrière, garde-corps en façade avant, ...)

Considérant le permis 24.367 octroyé le 02/05/1995 concernant la construction d'un immeuble à appartements au n°26 de la rue Théophile Vander Elst conçu comme l'extension de l'habitation au n°24 ;

Considérant le permis n°30948-19 octroyé le 02/03/2020 concernant la régularisation de modifications apportées à la façade à rue du n°24 (remplacement d'un châssis au sous-sol et placement d'une grille devant celui-ci, changement de la porte d'entrée de l'immeuble) ;

Considérant que ce permis faisait également état de travaux réalisés sans demande de permis d'urbanisme préalablement introduite ;

Considérant que ces travaux concernaient le remplacement de la corniche moulurée d'origine et des débords de toiture des lucarnes par des caissons en panneaux composite, et la suppression de la balustrade de la fenêtre située au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que ce permis précisait que de tels travaux conduisent à l'appauvrissement progressif de la qualité architecturale et porte atteinte à l'intérêt patrimonial de l'immeuble
Considérant qu'il a été délivré aux conditions suivantes :

- Remettre la corniche, le garde-corps et les débords de lucarnes dans le pristin état ;
- Uniformiser la teinte des menuiseries de la façade ancienne ;
- Réaliser les travaux de peinture et de remise en état des éléments repris ci-dessus dans l'année suivant la délivrance du permis ;

Considérant que la présente demande de régularisation ne répond toujours pas à ces conditions ;

Considérant que le non-respect de ces conditions, notamment l'exécution des actes et travaux mentionnés dans l'année suivant l'octroi du permis, constitue une infraction au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les actes et travaux permettant de mettre fin à l'infraction urbanistique ;

Considérant que les documents graphiques composant cette demande contiennent de nombreuses discordances entre les plans de la situation de fait et la réalité du bien ;

Considérant que des documents sont nécessaires à la bonne compréhension du projet ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme doit comprendre les éléments pertinents permettant à l'autorité de statuer sur la demande en pleine connaissance de cause ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Etablir des documents graphiques cohérents établissant la situation existante de fait conformément à la réalité actuelle de l'état du bien et une note explicative détaillant les actes et travaux à régulariser (cf. accusé de réception incomplet du 04/04/2023) ;**
- **En absence de motivation relative au non-respect des conditions émises lors de l'octroi du permis PU/30948-19 en date du 02/03/2020 ;**
- ***Remettre la corniche, le garde-corps et les débords de lucarnes dans le pristin état ;***
- ***Réaliser les travaux de peinture et de remise en état des éléments repris ci-dessus dans l'année suivant la délivrance du permis en uniformisant la teinte de ces différents éléments ;***

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 ;

La commission encourage à la restauration des sgraffites. Par ailleurs, la commission informe que des subsides au petit patrimoine peuvent être octroyés (voir sur le site RENOLUTION) ;
