

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:**

08/10/2024

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

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

1. Avenue Emile Van Becelaere, 26B

Objet de la demande :

Deux immeubles à appartements avec 115 emplacements et 160 emplacements; Trois chaudières au gaz de 550 kWnet 3 au gaz de 381 kW avec 2 cogenérations de 144,6 kW

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 – Plateau de Boitsfort (A.G.08/02/98) ;

Considérant qu'il s'agit de deux immeubles à appartements avec 115 emplacements et 160 emplacements ; trois chaudières au gaz de 550 kW, 3 chaudières au gaz de 381 kW avec 2 cogenérations de 144,6 kW ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 24/09/2024 ;

Considérant que les installations sont existantes ;

Considérant que les deux parkings souterrains sont séparés mais partagent une voie d'accès commune ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de régularisation pour l'exploitation d'installations classées dans 2 immeubles de logement (AC Les Cèdres et ACP Les Pins Noirs) ;

Considérant l'avis du SIAMU (référence : CI.1999.0400/4) du 11/09/2024 ;

Considérant que les emplacements de parking à ciel ouvert ne sont pas délimités au sol ;

Considérant la présence d'encombrants dans le parking couvert ;

Considérant que la chaufferie de l'ACP Les Cèdres n'est pas équipée d'un bouton poussoir de coupure de gaz ;

Considérant que les locaux vélos sont sur-exploités ;

Considérant que l'avis du SIAMU émet les remarques suivantes :

- Faire inspecter les installations électriques du parking par un organisme agréé ;
- Signaler et rendre visibles les voies d'évacuation ;
- Réserver le garage à son usage propre ;
- Compartimenter le parking adéquatement ;
- Ne pas verrouiller les portes situées sur les chemins d'évacuation ;
- Les boxes de parking doivent être réservés uniquement au stationnement et non au stockage de matériel ;

Considérant que les rapports de contrôle RGIE datant des 05/01/22 et 08/07/2022 relèvent des irrégularités et sont dès lors non-conformes ;

Considérant que les rapports de contrôle des installations au gaz sont conformes ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Délimiter au sol les emplacements de parking à l'air libre ;
- Eliminer les encombrants présents dans le parking couvert ;
- Pour l'ACP Les Cèdres : installer un bouton poussoir de coupure de gaz pour la chaufferie ;
- Prévoir l'aménagement d'emplacements de vélo complémentaires au -1 du parking et dans le parking extérieur ;
- Mettre en conformité les installations électriques dans un délai raisonnable ;
- Respecter les remarques émises dans l'avis SIAMU du 11/09/2024 ;
- Fournir plus de détails concernant le local vélos de 40m² mentionné dans le plan du 1^{er} sous-sol du bâtiment A ;

2. Avenue du Martin-Pêcheur, 46

Objet de la demande :

Exploitation d'un immeuble de logements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de deux immeubles de logement avec 2 chaudières de 600kW, 1 cogénération de 147kW et un parking de 114 emplacements au total ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2024 au 30/09/2024 ;

Considérant que les installations sont existantes ;

Considérant que les deux bâtiments sont séparés mais attenant. Le parking ainsi que les voies d'accès sont communs ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logement ;

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

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant qu'à l'analyse du dossier, il a été constaté qu'il y avait plus de vélos que d'emplacements prévus dans un des locaux vélos ;

Considérant le constat fait sur place que « *demander un emplacement vélo par appartement* » semble exagéré ;

Vu l'avis du SIAMU CI/1981.2062/6 du 18/09/2024 ;

Considérant que cet avis émet les remarques suivantes :

- Faire inspecter les installations électriques du parking par un organisme agréé ;
- Signaler et rendre visibles les voies d'évacuation ;
- Ne pas verrouiller les portes situées sur les chemins d'évacuation ;
- Les boxes de parking doivent être réservés uniquement au stationnement et non au stockage de matériel ;

Considérant que le rapport de contrôle RIGE datant du 02/09/2023 relève des irrégularités et signale que les installations sont non-conformes ;

Considérant que le rapport de contrôle des chaudières datant du 17/01/23 stipule que les installations sont aux normes ;

Considérant que les rapports de contrôle des installations de cogénération des 02/11/2023 et 29/02/2024 stipulent que les installations sont aux normes ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Mettre en conformité les installations électriques dans un délai raisonnable ;**
- **Prévoir un minimum de 26 nouveaux emplacements vélos dans l'immeuble ou aux abords de l'immeuble ;**

3. Avenue Léopold Wiener, 34

Objet de la demande :

Rénover la cour de récréation de l'école Sainte Famille donnant sur l'Avenue Léopold Wiener.

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §3 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 :**

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public plan régional d'affectation du sol (A.G. du 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS zone 7 dénommé Wiener (A.G. du 13/01/2001) ;

Considérant que le bâtiment de l'école est repris au schéma des affectations du PPAS comme patrimoine à conserver et/ou à restaurer ;

Vu la situation de la demande en zone légale de protection du site classé du Parc du Couvent des Sœurs de L'Eucharistie (A.G. 19/07/2007) ;

Vu l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art.333 du CoBat) ;

Considérant que la demande vise la rénovation de la cour de récréation de l'école Sainte Famille donnant sur l'Avenue Léopold Wiener ;

Procédure :

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

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Avis :

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 30/08/2024 ;

Vu qu'Access &Go n'a pas encore émis avis ;

Vu que la CRMS n'a pas encore émis avis ;

Projet

Considérant que la demande concerne une école située en retrait sur l'alignement et précédée d'une cour de récréation séparée de l'espace public par un muret bas surmonté de barres de sécurité ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a déjà été délivré pour ces travaux en 2020 (17/PFD/1703704) ; que les travaux pour la cour n'ont pas été entamés et que le permis est périmé ; que dans la demande actuelle, les dimensions du nouveau préau ont été légèrement modifiées ;

Considérant que la surface de la cour s'élève à 637m², que celle-ci est composée de dalles de béton non drainantes ;

Considérant que le projet prévoit les travaux suivants :

- La démolition du revêtement de sol afin de réaliser la réfection complète du réseau interne d'égouttage ;
- Dans un deuxième temps, remodeler le terrain afin d'obtenir deux zones distinctes :
 - Une zone où l'on aplanit la surface de jeux par rapport à la situation existante en remontant le niveau sur 30cm le long de la façade principale de l'école (côté gauche de la cour) – son revêtement sera de nature sobre en pavés de béton poreux (sol drainant) de ton gris clair ;
 - Une zone où l'on réalise un profilage formant un ensemble de petites butes afin de créer une séparation physique entre les espaces de jeux affectés aux maternelles et aux primaires. Ce profilage permet également de matérialiser différents espaces ludiques accentué par un revêtement de sol souple dans une teinte pastel ;
- Dans un troisième temps, un préau sera adjoint à l'aile de l'école contenant les locaux sanitaires (mitoyenne avec le n° 36) ; que le préau aura une toiture verte extensive ;
- Un abri pour vélos et un enclos fermé, destiné à recevoir les bacs de collecte d'immondices, sont également prévus et séparés de la partie récréative de la cour, au moyen d'une enfilade de crayons géants formant une courbe à laquelle sont associés, côté espace jeux, quelques bancs de formes courbes colorés en nuances pastel ;
- Une nouvelle clôture (en tôle perforée laqué en gris clair) avec deux portails en un portillon le long de l'avenue Wiener. Les dormants des portails sont de colonnes cylindriques en forme de crayons ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'un phasage des travaux est prévu afin de permettre l'usage la cour durant le chantier ;

Considérant qu'il est important de maintenir une certaine transparence depuis l'espace public vers le bâtiment ; que la dimension ou la forme exacte des perforations de la clôture et des portails ne sont pas claires ; qu'il convient de détailler davantage le matériau utilisé (plans ou fiche technique) ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter les couleurs vives pour tous dispositifs et de privilégier des teintes claires en harmonie avec le bâti existant ;

Gestion de l'eau

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 20m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nature du sol reprise dans la carte Géologie de Bruxelles Environnement : *US/RBC_43 Sables de Bruxelles et US/RBC_42 Sables de Lede* sont favorables à l'infiltration ;

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle (trop plein de la citerne et descentes d'eau pluviales) et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que des puits de l'infiltration forcée en profondeur ;

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 ;

Générale

Considérant que la rénovation de la cour est motivée par la nécessité de réaliser la réfection complète du réseau d'égouttage, de réaliser un espace de jeux plus confortable et mieux sécurisé et un espace plus protégé dédié à la petite enfance ;

Considérant que le projet est ludique, améliore les infrastructures scolaires et répond aux besoins des occupants ;

Considérant que le projet favorise la percolation des eaux de pluies dans le sol par le remplacement de 498m² de dalles existantes par des pavés béton drainants ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Détailler davantage le matériau utilisé pour la clôture (plans) afin d'assurer la transparence vers l'espace public ;
- Prendre toutes les mesures de protection des arbres existants tout au long de la période du chantier conformément à l'article 6 Titre III du Règlement régional d'urbanisme ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé vers un système d'infiltration et non connecté aux égouts ;
- Respecter l'avis SIAMU du 30/08/2024 ;

4. Rue Middelbourg, 32

Objet de la demande :

prolonger la buse d'évacuation extérieure jusqu'au pignon du toit

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liseré de noyau commercial, 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 la zone légale de protection du Parc du Jagersveld classé comme site par AG du 23/04/1997 ;

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

Considérant que le bien se situe à moins de 60 mètres d'un site Natura 2000 ;

Considérant l'autorisation du 22 juillet 1980 relative à la transformation et l'agrandissement d'un snack existant délivrée par le collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte de logement et commerce, de gabarit R+1+Toiture à Mansart ;

Considérant qu'il s'agit de prolonger la buse d'évacuation extérieure en façade arrière, jusqu'au pignon du toit ;

Vu l'avertissement ainsi que l'accord écrit aux copropriétaires voisins du n° 34 (annexe II) ;

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

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

Considérant que le dispositif d'extraction de hotte est composé d'une buse d'évacuation d'un diamètre de 30 cm en inox, accroché en façade arrière à une distance d'environ 2.5 m de l'axe mitoyen avec le n°30, partant de la toiture plate de l'annexe jusqu'au niveau de la corniche de l'immeuble ;

Considérant que la buse n'est pas placée à une distance suffisante des fenêtres avoisinantes et génère des désagréments ;

Considérant que toute installation de cheminées doit être élevée à un niveau suffisant au-dessus des toits pour obtenir un tirage correct et éviter toute incommodité pour le voisinage ;

Considérant que la demande vise à remédier à la situation, en prolongeant la buse en dessous de la corniche jusqu'au mitoyen avec le n° 34, ensuite en suivant la pente de la toiture et finalement en remontant le long de la cheminée existante, jusqu'au niveau du faîte ;

Considérant que le déplacement du conduit à distance des baies et terrasses avoisinantes permet de réduire significativement toute nuisance olfactive émanant de ce conduit ;

Considérant toutefois l'impact visuel important du conduit d'évacuation prolongé sur la façades arrière depuis la rue de la Vénerie ;

Considérant que le dispositif n'est pas visible depuis le Parc du Jagersveld classé comme site par AG du 23/04/1997 ;

Considérant dès lors, que l'avis consultatif de la CRMS n'est pas nécessaire ;

Considérant cependant, que le conduit est fort visible depuis l'espace public ;

Considérant que les actes et travaux relatifs aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant néanmoins, qu'il y a lieu de réduire cet impact visuel soit en utilisant un matériau inox mat afin d'éviter toute réverbération soit en utilisant une teinte matte proche des teintes avoisinantes et en prévoyant un cheminement contre le mur mitoyen le plus bas possible (au niveau de la plateforme de l'annexe) ;

Considérant dès lors que l'allongement de la buse jusqu'au faîte de toiture ne serait pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des logements de l'immeuble voisin ;

Considérant néanmoins qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir un matériau mat pour la prolongation de la buse, afin d'éviter toute réverbération, ou bien une couleur se rapprochant des teintes des bâtiments avoisinant ;**
- **Prévoir le cheminement de la buse contre le mur mitoyen le plus bas possible (au niveau de la plateforme de l'annexe) ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de mise en conformité endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;**
- **Prendre toutes les mesures nécessaires pour veiller à limiter les nuisances sonores et olfactives ;**
- **Veiller en tout temps à la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores qu'elles soient le fait des installations techniques ou humaines ;**

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

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

5. Rue de l'Hospice Communal, 140

Objet de la demande :

régulariser et transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » construite dans les années 1920 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et de transformer la maison ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir la véranda du 1^{er} étage et la remplacer par une toiture partiellement végétalisée ;
- Transformer la lucarne du versant avant et isoler la toiture ;
- Régulariser l'agrandissement du rez-de-chaussée ;

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

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

Vu que 1 lettre de réaction a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu que la réaction concerne l'impact de la rehausse des murs mitoyens sur l'enclavement et la luminosité des biens voisins, et la possibilité de prévoir une haie en alternative ;

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

- Application de l'article 207, §3 du CoBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;
- Application de la prescription particulière 21 du PRAS (actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Concernant la démolition de la véranda

Considérant que la véranda à démolir a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle génère des vues droites sur les biens voisins et qu'elle ne présente pas de valeur patrimoniale ;

Considérant que sa démolition permettra d'améliorer la qualité résidentielle de l'ilot et de mettre fin à une infraction ;

Considérant que le projet prévoit d'y aménager une terrasse et de végétaliser le reste de la surface de toiture libérée ;

Considérant que la toiture végétalisée participera à la rétention des eaux pluviales, à la végétalisation de l'intérieur d'îlot et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que la terrasse projetée est accessoire à une chambre parentale et présente une superficie limitée de 10m² ; que son usage n'est pas susceptible d'engendrer des troubles de voisinage ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse des murs mitoyens afin d'éviter toute vue droite vers les biens voisins ;

Considérant que les voisins pourront, de commun accord, prévoir une haie séparative à la place d'un mur mitoyen ;

Concernant la transformation de la lucarne du versant avant

Considérant qu'une lucarne a été construite dans la partie haute du versant avant afin d'aménager les combles ;

Considérant que cette lucarne infractionnelle a été construite avant 1987 ;

Considérant que le projet prévoit de la remplacer par une lucarne isolée et légèrement plus étroite afin que sa largeur soit conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'elle est en retrait de 1,90m par rapport à la façade avant ; qu'elle est donc peu perceptible depuis la rue ;

Considérant qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre n°3 en lui offrant un espace de rangement / bureau supplémentaire ;

Considérant que la toiture sera isolée par l'extérieur ; que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépassera le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que ce dépassement est mineur (environ 25 cm au faite) et n'impactera pas sensiblement l'aspect de l'habitation ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (hauteur de toiture) est donc acceptable ;

Concernant la régularisation de l'agrandissement du rez-de-chaussée

Considérant que, selon la situation de droit, la maison présente, au rez-de-chaussée, trois pièces en enfilade suivies d'une cour (sol imperméable) recouverte d'un auvent vitré menant à un WC et à une laverie ;

Considérant que dans les faits, la cour a été recouverte d'une toiture isolée et ce en vue d'agrandir la cuisine en y intégrant la cour, mais aussi la laverie et le WC ;

Considérant que cette situation de fait existe depuis au moins 1987 selon les photographies aériennes ;

Considérant que l'ajout du volume à régulariser déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que qu'il dépasse les profils mitoyens voisins ;

Considérant que cette situation de dépassement est partiellement autorisée par le permis de 1933 qui a entre autre autorisé la construction du WC contre la laverie existante ;

Considérant que le volume à régulariser est en grande partie contenu entre les murs mitoyens et impacte donc peu les biens voisins ;

Considérant que la face gauche de la structure vitrée couvrant l'escalier menant au jardin sera sablée afin d'obstruer les vues droites sur le bien voisin de gauche (n°138) ;

Considérant que le volume régularisé n'est ainsi pas susceptible de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux démolition de la véranda dans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser l'installation de la toiture végétalisée les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (art. 4) et la hauteur (art. 6) de la construction sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

6. Avenue Léopold Wiener, 12

Objet de la demande :

démolir un pavillon d'agrément, reconstruire une maison unifamiliale connectée au bâtiment existant, abattre des arbres dans le périmètre de la nouvelle maison et installer une piscine naturelle

Motif de la CC :

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 7 – Wiener » adopté par arrêté du Gouvernement du 13 janvier 2011 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé « Parc du Couvent des Soeurs de l'Eucharistie » adopté par arrêté du Gouvernement du 19 juillet 2007 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme adopté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble situé en intérieur d'îlot (parc arboré) et comportant deux bâtiments datant du début du 20^{ème} siècle :

- Un pavillon d'agrément de plein pied situé en fond de parcelle ;
- Une maison unifamiliale d'un étage accolée à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la demande vise principalement à :

- Démolir le pavillon d'agrément ;
- Rénover l'autre construction existante ;
- Construire une habitation connectée à la construction rénovée ;
- Abattre de 5 arbres et en replanter 11 ;
- Construire une piscine naturelle ;

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

- Application de l'article 126§11 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 1 lettre de réactions a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu que ces réactions portent principalement sur la nécessité de préserver le patrimoine naturel que représentent les arbres présents sur la parcelle ;

Vu l'avis favorable de la CRMS du 21/08/2024 qui peut être résumé comme suit :

« Les interventions projetées n'auront pas d'impact défavorable sur les perspectives vers et depuis le parc de l'ancien Couvent des Religieuses de l'Eucharistie, classé comme site. Le projet n'appelle dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial. »

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, §3 du CoBAT ;

Démolition du pavillon d'agrément

Considérant que le pavillon à démolir est situé dans la zone de protection du bien classé du « Parc du Couvent des Soeurs de l'Eucharistie » ;

Considérant qu'il se trouve également dans l'emprise d'un Chêne rouge d'Amérique repris à l'inventaire légal des arbres remarquables ;

Considérant que ce pavillon ne présente pas de valeur patrimoniale ou architecturale particulière ;

Considérant que l'espace libéré par sa démolition sera désimperméabilisé et aménagée en bande végétalisée faisant la transition entre la maison et le parc du Couvent ;

Rénovation de l'habitation existante et construction d'une maison unifamiliale

Rénovation de l'habitation existante

Considérant qu'un espace pour profession libérale disposant d'une entrée indépendante sera aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment existant ; que le garage existant sera maintenu ;

Considérant que les pièces situées à l'étage seront utilisées comme espace polyvalent, buanderie et chambre d'amis ;

Considérant que les menuiseries en bois seront remplacées à l'identique et que les volets existant seront rénovés ;

Considérant que les façades et la toiture du bien seront également rénovées en respectant l'aspect actuel du bien ;

Considérant que le bien conservera ainsi ses caractéristiques architecturales et sera restauré conformément à ce que prévoit le PPAS pour les biens repris comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » ;

Nouvelle construction

Considérant que la nouvelle construction sera avancée d'environ 6 mètres par rapport au pavillon démolé afin de l'éloigner de la zone de protection du parc du couvent et du Chêne rouge d'Amérique remarquable ;

Considérant qu'elle présentera une emprise au sol de 9,80 m sur 21 ;50 m (210m²) et une hauteur de faite de 7 ;20m (rez de chaussée + toiture mansardée) ;

Considérant que son gabarit est conforme aux prescriptions du PPAS et inférieur à celui du bien existant (rez + 1 + toiture à versants) ;

Considérant qu'elle présentera un style « cottage contemporain » (façades en briques blanches et bois grisé, toiture mansardée en chaume, grandes baies, menuiseries en bois ...) qui s'accorde harmonieusement à la typologie des biens existants ;

Considérant que cette nouvelle construction sera connectée au bâtiment existant par un vestibule servant à la fois d'entrée et de passage entre les deux bâtiments ; que ce passage est traité de façon plus contemporaine et minimaliste afin de se démarquer par son propre langage architectural ;

Considérant que les toitures plates seront végétalisées ;

Considérant que l'indice global P/S projeté est de 0,24 et respecte donc la limite de 0,5 fixée par le PPAS ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 3.2 du PPAS (toitures) en ce qui concerne la pente du toit ;

Considérant que le PPAS prévoit une pente de toiture de maximum de 55° ; que le projet prévoit des pentes de toit de 65° ;

Considérant que cette dérogation vise à permettre un gain de surface habitable au niveau des combles pour permettre l'aménagement de l'ensemble des pièces de nuits à l'étage, et d'ainsi éviter une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur du bien ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture mansardée ; que la section plate du toit donne au bâtiment projeté un gabarit et une volumétrie s'intégrant harmonieusement au bâtiment existant ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

Abattage d'arbres et aménagement paysager

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres ;

Considérant que 4 de ces arbres sont situés dans l'emprise de la nouvelle construction ou du chantier ;

Considérant que le 5^{ème} arbre, est situé à proximité du garage ;

Vu l'étude phytosanitaire du 15/05/2024 réalisée par Dr. Ir Murielle Eyletters portant notamment sur le hêtre (*Fagus sylvatica*) situé à proximité du garage, dont le pronostic est repris ci-après ;

« L'espérance de maintien de cet arbre est moyenne (<20 ans) au vu de sa position instable sur le talus. Le système racinaire du hêtre est superficiel et ne pourra pas s'étendre à cause de la position en talus étroit avec 1m de dénivelé. De plus il se situe à 10 m du bâtiment d'habitation »

Considérant que l'étude précise que cet arbre ne montre aucun agent pathogène ; qu'elle préconise une taille douce d'entretien réalisée selon les règles de l'art ;

Considérant que l'indice de dangerosité élevé de l'arbre est essentiellement dû à son calibre et à son emplacement (risque de basculement / rupture faible) ;

Considérant que ce sujet peut donc actuellement être maintenu moyennant un entretien et une surveillance adéquate ;

Considérant que 11 nouveaux sujets seront replantés, parmi lesquels 1 Tilia (20/25), 6 Carpinus betulus (12/14), 2 Malus haute tige (12/14), 1 Magnolia soulangeana (12/14) ;

Considérant qu'un massif d'Hydrangea sera également planté ;

Considérant qu'il convient de prévoir l'abattage des arbres en dehors des périodes de nidification (mars à août) ;

Considérant qu'il conviendra de prendre toutes les mesures de précautions nécessaires à la protection des arbres maintenus (réseaux racinaires, troncs et cimes) durant le chantier ;

Considérant que les revêtements de sol imperméables seront limités à des pas japonais en dalles de pierre bleue et gazon armé ; que les eaux pluviales pourront donc s'infiltrer directement sur la parcelle ;

Construction d'une piscine naturelle

Considérant que le projet prévoit la construction d'une piscine de 40m² dans la partie ouest de la parcelle ;

Considérant que les abords de la piscine seront maintenus perméables (gazon) à l'exception des margelles présentant une trentaine de centimètres de largeur ;

Considérant que la piscine sera implantée à plus de 4 mètres des limites mitoyennes et à plus de 20 mètres des habitations voisines ;

Considérant que son système de filtration fonctionnera, selon la note explicative, sans produits chimiques (e.g. chlore) ;

Considérant que les installations techniques seront installées dans un local implanté en bordure de propriété, à plus de 20 mètres des habitations voisines ;

Considérant qu'il conviendra de s'assurer que ces installations ne nuisent pas à la tranquillité du voisinage, et, si nécessaire, d'installer un caisson acoustique autour des installations techniques ;

Gestion de l'eau

Considérant qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ sera installée ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 18 à 20m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nature du sol reprise dans la carte Géologie de Bruxelles Environnement : *US/RBC_43 Sables de Bruxelles* est favorable à l'infiltration ;

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle (trop plein de la citerne et descentes d'eau pluviales) et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que des puits de l'infiltration forcée en profondeur ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Concernant les arbres

- **Ne pas abattre le *Fagus sylvatica* situé à proximité de l'habitation ;**
- **Prendre toutes les mesures précautions nécessaires à la protection des arbres maintenus (réseaux racinaires, troncs et cimes) durant le chantier ;**

- Prévoir l'abattage des arbres en dehors des périodes de nidification (mars à août) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, planter les nouveaux sujets prévus dans les plans dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Concernant la piscine et ses installations techniques

- Prévoir pour la piscine un système de filtration non-chloré ;
- Prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance à la tranquillité du voisinage, en installant, si nécessaire, un caisson acoustique autour des installations techniques ;

Concernant la gestion de l'eau :

- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé vers un système d'infiltration et non connecté aux égouts ;

Autres

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

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

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS « zone 7 – Wiener » en ce qui concerne la pente des versants de toiture (article 3.2) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

7. Chaussée de Boitsfort, 152A

Objet de la demande :

construire une extension semi-enterrée, isoler et crépir les façades du corps principal et remplacer les châssis et la porte de garage de la façade avant

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de type bel étage et de gabarit « rez + 2 + toiture mansardée » et construite en 1960 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension semi-enterrée en façade arrière, d'isoler et de crépir les façades du corps principal et de remplacer les châssis et la porte de garage de la façade avant ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la façade avant) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Concernant la construction d'une extension semi-enterrée

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension de 28 m² dans la zone de cours et jardins afin d'aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que le bien est situé à l'extrémité d'un alignement de maisons unifamiliales dont la profondeur des parcelles se réduit progressivement jusqu'au bien faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que la maison est donc implantée en fond de parcelle ; qu'elle dispose d'une importante zone de recul mais que sa zone de jardin est de dimensions très réduites (3 mètres de profondeur) ;

Considérant que l'extension projetée comblera donc l'espace situé entre la façade arrière du bien et la limite mitoyenne du fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge par conséquent à l'article 4 §1 1° du titre 1 du RRU en ce que la construction dépassera les trois quarts de la profondeur du terrain mesurés hors zone de recul ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13 du titre 1 du RRU en ce que le projet ne permet pas le maintien d'une surface perméable équivalent à 50% dans la zone de jardin ;

Considérant que le jardin du bien est enclavé entre la façade arrière du bien, le pignon du bien voisin de gauche (n°152), et le mur mitoyen de fond de terrain ;

Considérant, au vu de son enclavement, de sa faible exposition au soleil et de ses dimensions réduites, qu'il s'agit d'un espace résiduel difficilement exploitable comme espace extérieur destiné au loisir et au développement de la flore ;

Considérant que l'extension sera de plain-pied avec le rez-de-chaussée ; qu'elle sera donc semi-enterrée par rapport à la parcelle située à l'arrière du terrain (avenue des coccinelles 87) ; Considérant que la rehausse du mur mitoyen donnant sur cette même parcelle sera donc limitée à 2,05 m, acrotère compris ;

Considérant que l'extension ne dépassera par ailleurs pas le profil mitoyen du bien voisin de gauche (n°152) ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un EPDM au niveau de la toiture plate de l'extension ;

Considérant, au vu des dérogations sollicitées, qu'il y a lieu de compenser l'imperméabilisation et la minéralisation du sol ;

Considérant qu'il y a également lieu de participer à la végétalisation de l'intérieur d'îlot et à la rétention des eaux pluviales ;

Considérant qu'une toiture végétalisée permettrait de répondre à ces objectifs ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'imperméabilisation de la zone de jardin (titre I, art. 13) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Concernant l'isolation les façades par l'extérieur et le remplacement des menuiseries

Isolation des façades

Considérant que la demande prévoit d'isoler et de crépir les façades du bien ;

Considérant que les façades sont actuelles constituées de briques peintes en blanc, de seuils en pierre bleue et de moellon de ton brun ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant de 12 cm d'épaisseur recouvert d'un crépi de ton blanc sur l'ensemble des façades, à l'exception du rez-de-chaussée de la façade avant qui restera en moellons de ton brun ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre 1 du RRU en ce que la façade avant dépassera le front de bâtisse de l'alignement ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant que le bien présente une zone de recul et que la façade isolée ne débordera donc pas sur l'espace public ;

Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesure de protection patrimoniale et ne présente pas de caractéristiques architecturales qu'il convient de sauvegarder ;

Considérant que la teinte de crépi proposée s'accordera harmonieusement au cadre bâti qui présente une dominance de teintes claires ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation est donc acceptable ;

Remplacement des menuiseries

Considérant que la porte de garage sectionnelle en PVC sera remplacée par une porte de garage à double battant en bois de teinte grise ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des seuils en pierre bleue par des seuils en aluminium gris et le remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium gris ;

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 l'aluminium 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 pour les châssis est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il est souhaitable, pour les raisons environnementales reprises ci-dessus, de prévoir des seuils en pierre bleue ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Réaliser une toiture végétalisée au niveau de l'extension projetée ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser cette finition végétalisée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **Prévoir, pour les châssis de la façade avant, des châssis en bois ;**
- **Choisir de préférence, pour les menuiseries en bois, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir, pour les seuils visibles depuis l'espace public, des seuils en pierre bleue ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (article 3), la profondeur de la construction (article 4) et le maintien d'une surface perméable (article 13) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

8. Avenue Emile Van Becelaere, 91

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

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

Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier pour construction avant 1932 ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + bel étage + 1 étage + combles mansardés ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'une salle de jeux, d'une salle de douche avec toilette, d'une cave à vin et d'un local chaufferie / buanderie ;
- Au rez-de-chaussée, d'un séjour, d'une salle à manger / cuisine ;
- A l'étage, de deux chambres avec une salle de bain et une toilette séparée ;
- Au premier niveau mansardé des combles, d'une suite parentale avec chambre et salle de bain ;
- Et du dernier niveau des combles, non aménagé ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- 1.l'isolation de la façade arrière et de la toiture du bien ;
- 2.la création d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
- 3.l'aménagement des combles, avec la création d'une lucarne et d'une terrasse ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/09/2024 au 20/09/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne dans le versant arrière de la toiture dépasse les 2 m par rapport au profil de la toiture du bien ;

MOTIVATIONS :**1. L'isolation de la façade arrière et de la toiture :****La façade arrière :**

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur revêtu d'un crépi de ton blanc identique à l'existant ;

Considérant que cette surépaisseur de la façade, de 16 cm au total, est minime et conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant de plus que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

La toiture :

Considérant que la toiture est également isolée par l'extérieur (méthode « sarking »), avec un isolant d'une épaisseur de 14 cm ; que cela induit une rehausse de la toiture de 17 cm ;

Considérant que les revêtements de toiture, la tuile de ton rouge pour les deux versants, et l'ardoise pour le brisis, restent inchangés ;

Considérant en outre qu'au vu de la faible hauteur de cette rehausse, les modifications ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ; que l'uniformité entre le bien et les habitations voisines s'en verra conservée ;

Considérant que les propriétaires des biens voisins sis aux numéros 89 et 93 de l'avenue Emile Van Becelaere ont été avertis et ont donné leur accord concernant l'isolation de la façade arrière et de la toiture du bien ;

Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

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

Considérant que le projet participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

2. La création d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière :

Considérant que la toiture plate existant au deuxième étage, au-dessus de l'annexe arrière, actuellement recouverte d'étanchéité de ton sombre, sera végétalisée sur toute sa superficie de 18,50 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 ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21/1.2° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

3. L'aménagement des combles avec la création d'une lucarne dans le versant arrière et d'une terrasse :

La lucarne arrière :

Considérant que les combles sont aménagés pour accueillir une chambre supplémentaire ;

Considérant que cette quatrième chambre est conforme au titre II du RRU en termes de superficie (15,00 m²), de hauteur sous-plafond (2,40 m) et de superficie nette éclairante (6,13 m²) ;

Considérant que cet aménagement est rendu possible par la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que cette lucarne est en retrait par rapport au plan de la façade de 2,47 m ;

Considérant que cette lucarne est conforme à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) en ce que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant le positionnement de cette lucarne à 30 cm de la toiture mitoyenne du bien sis au n°93 de l'avenue Emile van Becelaere ; que la largeur de cet espace est insuffisante pour permettre l'entretien de cette lucarne ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cet espace et de réaliser la lucarne sur ce mur mitoyen ;

Considérant qu'en élargissant la lucarne jusqu'au mitoyen, sa largeur dépasserait de 8 cm les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que cette nouvelle largeur permet de conserver la cohérence des baies et des volumes en façade arrière ;

Considérant par conséquent que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que cette lucarne déroge à ce même article en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture du bien, à savoir 2,35 m ;

Considérant cependant que la construction de cette lucarne est réalisée en fonction de la charpente existante, au niveau de la faitière existante ;

Considérant, dès lors, que le dépassement de plus de 2 m (35 cm) est minime et acceptable ; qu'il permet la création d'un espace généreux pour la chambre parentale ;

Considérant que la face et les joues de cette lucarne seront réalisées avec le même crépi de ton blanc que la façade arrière ;

Considérant que le matériau et la teinte prévus pour la couverture de cette lucarne ne sont pas précisés dans les documents graphiques de la présente demande ;

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

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de la nouvelle lucarne ;

La terrasse :

Considérant que cette lucarne donne accès par une double porte vitrée à une terrasse réalisée sur la toiture du 2^{ème} étage ;

Considérant que celle-ci comporte un coin terrasse praticable, de 1,64 m de profondeur par 1,31 m de largeur, pour une superficie de 2,21 m² ; que le solde restant de la toiture de 5,16 m² est végétalisé ;

Considérant que l'habitation unifamiliale dispose, au rez-de-chaussée, d'un espace extérieur généreux avec une terrasse donnant sur un jardin d'environ 265 m² ;

Considérant l'absence de terrasses réalisées dans les étages dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant dès lors que l'aménagement tel que proposé sur le toit de l'annexe constitue un précédent préjudiciable pour les qualités résidentielles de l'intérieur de l'îlot situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en ce qu'il permet des vues plongeantes sur les

propriétés voisines et que son utilisation est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu de ne pas réaliser cette terrasse praticable mais de végétaliser l'ensemble de la toiture ;

L'aménagement de la zone de recul :

Considérant le permis d'urbanisme (réf. PU 25.606.00) obtenu le 27/03/2001 ;

Considérant que ce permis fait état de la suppression d'un garage existant accessible pour l'installation d'une salle de jeux ;

Considérant que cette transformation a été réalisée ;

Considérant que la porte de garage en façade à rue a été remplacée par un ensemble comportant une baie fixe sur allège pleine et une porte simple avec vitrage sur allège pleine ;

Considérant que cet ensemble est en bois peint de ton gris foncé, comme l'ensemble des baies de la façade à rue ;

Considérant que cette mise en peinture a été réalisée sans autorisation ;

Considérant cependant que cette teinte grise foncée contribue à mettre en valeur les tons rouge et jaune de la brique de façade et les ardoises de la toiture ; qu'elle est présente dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant que ce permis fait également état de l'aménagement de la zone de recul en jardinet avec haies vives et plantation d'arbustes ;

Considérant que ces actes et travaux n'ont pas été réalisés et que la zone de recul sert actuellement de stationnement au véhicule familial ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU spécifie que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, qu'elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble et ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu de respecter les conditions de ce permis d'urbanisme en aménageant la zone de recul en jardinet en pleine terre avec les plantations prévues ;

Conclusion

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 ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Réaliser la lucarne dans le versant arrière de la toiture sur le mur mitoyen vers le n°93 de l'avenue Emile Van Becelaere ;
- Prévoir une finition soignée de la rehausse de mitoyen créée vers le n°93 ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de cette nouvelle lucarne ;

- Supprimer la terrasse et prévoir une finition végétalisée sur l'ensemble de la toiture plate du deuxième étage ;
- En zone de recul, aménager l'espace libre contigu à l'accès au logement en jardinet de pleine terre soit en respectant l'ensemble des conditions prévues par le permis d'urbanisme (ref. PU 25.606.00) soit en proposant un aménagement végétalisé et délimité de l'espace public par un muret ou haie vive ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates 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 ;

La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en matière de toiture - lucarnes est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

9. Avenue des Ortolans, 87

Objet de la demande :

rehausser la toiture pour placer une isolation extérieure

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande à moins de 20 m, dans la zone légale de protection du classement comme ensemble des maisons Vaes-Pompe par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/02/2016 (AGRBC du 18/02/2016) ;

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

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (réf. WMB20318-731-PU) émis en date du 25/09/2024 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, quatre façades construite en 1949, de R+1+toiture à multiples versants en tuile et brique rouge ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse de la toiture pour placer une isolation extérieure ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la demande propose une isolation par l'extérieur de type « Sarking » de l'ensemble des toitures, impliquant une rehausse de 12 cm ;

Considérant que la rehausse reste minime, peu perceptible depuis l'espace public et ne modifiera pas sensiblement l'aspect du bien ;

Considérant que les raccords avec la brique des façades seront réalisés en zinc de couleur gris clair mat ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de prévoir un débordement de toiture, en vue de permettre une isolation future par l'extérieur des façades ;

Considérant de plus que les habitations voisines présentent également ce type de débordement ;

Considérant que ce débordement participerait à une meilleure intégration esthétique des éléments de toiture ;

Considérant que le revêtement des toitures en tuiles de teinte rouge sera remplacé par une couverture en tuiles semblable aux tuiles existantes ;

Considérant que la demande vise également la régularisation du placement en 2008 de châssis en PVC de teinte gris anthracite ;

Considérant, par contre, que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural du bien ;

Considérant que le 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 qu'il conviendra donc de remplacer les châssis en PVC existants par des châssis en bois ;

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

Considérant que le demandeur s'engage à placer des châssis en bois lors de leur prochain remplacement ;

Considérant que les modifications d'aspect et de volumétrie sont mineures et ne modifient pas les perspectives depuis et sur l'ensemble classé des maisons Vaes-Pompe ;

Considérant également l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites spécifiant que le projet ne présente pas d'impact sur les vues vers et depuis les biens protégés des maisons Vaes-Pompe et n'appelle dès lors pas de remarque d'ordre patrimonial ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

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

Considérant que le projet soumis améliore les qualités esthétiques de l'immeuble par une rénovation de l'ensemble du bien à l'identique, et dès lors respectueux des qualités architecturales de l'immeuble ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Réaliser des finitions soignées des raccords avec la brique de façade ;
- Prévoir de préférence un débordement de toiture le long de la jonction avec les façades en briques, en vue de permettre une isolation future par l'extérieur des façades ;
- Remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en bois ;
- 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 ;

10. Rue de l'Eider, 12

Objet de la demande :

transformer la toiture à 3 pans en une toiture à 2 pans, aménager les combles en une chambre et une salle de bain et installer une lucarne et un escalier d'accès

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à 3 versants, réalisée dans les années 50 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de la toiture à 3 versants en une toiture à 2 versants, l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain et l'installation d'une lucarne et d'un escalier d'accès aux combles ;

Considérant que la demande port plus précisément sur :

- Le redressement du versant latéral de la toiture ;

- La construction d'une lucarne dans le versant arrière du toit ;
- Le prolongement de l'escalier principal de l'immeuble ;
- L'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué pour la dérogation à l'art. 4 (hauteur sous-plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande est située dans un lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Eider, du Busard, de la Bergerette et de l'Aronde formant un clos sans issue ;

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées par 2 ou 3, situées en recul de la voirie dans un environnement très verdoyant ;

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène : gabarit (R surélévé+1+Toiture à versants), composition similaire (dimensions de baies de fenêtres...), et mêmes matériaux (briques et/ou dalles de béton imitation pierre de France, tuiles rouges) ;

Considérant que les espaces intérieurs des habitations de ce lotissement sont relativement exigus et que la hauteur sous toiture est particulièrement faible ;

Considérant qu'un certain nombre de maisons ont été étendues et transformées et présentent notamment des lucarnes en façades latérales et arrières n'ayant aucune cohérence de composition entre elles ;

Considérant que la maison mitoyenne sise au n°10 a fait l'objet d'un redressement de la façade latérale autorisé par un permis d'urbanisme délivré en 2011 ;

Considérant que la maison ne dispose que d'une petite salle de douche pour 3 chambres ;

Considérant que le redressement de la façade latérale permet d'aménager une 4ème chambre de 22 m² et une salle de bain supplémentaire à une hauteur sous-plafond suffisante à l'habitabilité ;

Considérant que l'escalier d'origine sera prolongé afin de permettre l'accessibilité à la nouvelle chambre et sa salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit une isolation par l'intérieur de la toiture ; que la hauteur de celle-ci reste alignée à celle de l'habitation jumelée, modifiée en 2011 ;

Considérant que la partie redressée en façade latérale sera composée d'un parement en briques de ton rouge identique à la façade d'origine ; que la corniche latérale existante en béton de ton blanc sera conservée ;

Considérant que l'aménagement des combles implique également la réalisation d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture, atteignant une largeur de 4,40 m ;

Considérant que la largeur de celle-ci ne dépasse pas les 2/3 de la largeur totale de la façade arrière, conformément aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées », permet de constater que certaines d'entre elles présentent les mêmes caractéristiques de celle-ci ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en retrait de 60 cm par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en aluminium de 2,50 m de largeur pour la chambre et d'un 2ème châssis, d'une largeur d'environ 70 cm, dédié à la salle de bain ;

Considérant que ces deux châssis d'une hauteur de 1,65 m occupent un peu plus de 89 % de la largeur extérieure de la lucarne, permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, tel que prévu à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et d'aménager une chambre conforme aux normes d'habitabilité des logements du Règlement Régional d'Urbanisme (titre II) en matière d'éclairage naturel ;

Considérant dès lors que l'emplacement et les proportions de cette lucarne s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble des constructions alentours ;

Considérant que les travaux de modification apportés à la toiture ne portent pas atteinte aux caractéristiques d'ensemble du quartier en ce que les travaux projetés assurent une symétrie entre les toitures de ces deux maisons jumelées ;

Considérant cependant que la demande déroge à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous-plafond de la nouvelle chambre ne dépasse pas 2,06 m ;

Considérant qu'étant donné la possibilité technique de prévoir une lucarne offrant une hauteur sous plafond conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation ne peut être accordée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une lucarne offrant une hauteur sous-plafond de 2,30 m ;

Considérant que la lucarne disposera d'une finition en zinc anthracite ;

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

Considérant qu'il convient, dès lors, de prévoir une finition de teinte grise moyenne ou claire pour le revêtement de la lucarne ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique 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 ;

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 ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir une lucarne offrant une hauteur sous plafond de 2,30 m minimum ;
- Prévoir, pour la lucarne, un habillage de teinte grise moyenne ou claire ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous-plafond sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

11. Avenue du Cor de Chasse, 4

Objet de la demande :

construire un volume sur le toit plat de l'immeuble en vue d'aménager une chambre, aménager une terrasse et isoler la façade arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+2+toit plat ;

Considérant que la demande porte sur l'extension de l'habitation sur une partie de la toiture plate existante et l'aménagement d'une terrasse sur celle-ci ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un volume sur le toit plat de l'immeuble en vue d'aménager une chambre ;
- Le prolongement de l'escalier existant ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'immeuble ;
- Le réagencement des espaces intérieurs du 2ème étage ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

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

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- L'effet d'enclavement que pourrait engendrer cette rehausse sur le puits de lumière existant au rez+2 du bien voisin situé au n°2 ;
- La construction des murs mitoyens prévus en ossature bois et non en maçonnerie ;
- Le souhait d'obtenir, avant le début des travaux, des détails techniques relatifs aux raccordements prévus avec le mitoyen du n°2 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose principalement :

- De deux caves aménagées au sous-sol ;
- Un garage, un bureau et un hall d'entrée aménagés au rez-de-chaussée ;
- Une pièce de vie composée d'un séjour / salle à manger / cuisine occupant le 1^{er} étage ;
- 3 chambres, une salle de bain et une salle de douche aménagées au 2^{ème} étage ;
- Un toit plat inaccessible ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun changement au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et du rez+1 ;

Considérant que la chambre 3 existante au 2ème étage sera aménagée en bureau ; que la salle de douche aménagée dans le hall sera déplacée entre le nouveau bureau et la salle de bain ;

La réalisation d'une extension sur le toit de l'immeuble :

Considérant qu'un nouveau volume sera projeté sur une partie du toit plat de l'immeuble ;

Considérant qu'il sera aménagé en une 3ème chambre remplaçant la chambre du 2ème étage, elle-même transformée en bureau/dressing ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que cette extension permet d'adapter le nombre de chambres à la composition familiale du demandeur ;

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

Considérant que la réalisation de ce volume implique le prolongement de la cage d'escalier existante ;

Considérant que ladite extension déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'elle dépasse le volume mitoyen sis au n°2 ;

Considérant que ce nouveau volume déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse le bien voisin sis au n°6 de 3,80 m ;

Considérant que la cage d'escalier constituée d'une ossature bois comporte une forme rectangulaire tronquée ; que la partie tronquée de ladite cage d'escalier ne joint pas tout à fait les murs mitoyens existants avec les propriétés sises au n°2 de l'Avenue du Cor de Chasse et n°74 de l'avenue des Coccinelles ;

Considérant que la partie mitoyenne rehaussée doit être maçonnée et alignée aux axes mitoyens existants ; que l'exhaussement du mur devra pouvoir supporter la charge d'une construction semblable sur la parcelle avoisinante ;

Considérant par ailleurs que cette partie de l'extension crée un sentiment d'enclavement par rapport à la coupole existante à l'arrière du 2ème étage du bien voisin sis au n°2 ;

Considérant que cette coupole est refermée par l'extension du même immeuble, située au sud par rapport celle-ci ;

Considérant qu'en vue de l'orientation des deux extensions, l'ombre portée par l'extension existante au n°2 sur cette coupole est nettement plus importante que celle qui sera portée par l'extension projetée ;

Considérant que ce volume sera implanté en retrait de 1,31 m par rapport au plan de la façade principale de l'immeuble en dessous de la corniche et d'environ 32 cm par rapport au plan de la façade de l'extension contiguë sise au n°2 ; qu'il sera doté d'un revêtement en bardage en aluminium de ton blanc ;

Considérant que ce décrochement de façade par rapport au volume contigu ainsi que la teinte prévue pour cette extension lui donneront un aspect léger et permettront une intégration discrète dans l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que le choix d'implanter le volume sur le toit de l'immeuble, contigu et aligné au plan de la façade du volume existant au n°2, permet une intégration discrète, sans porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade avant du volume projeté en ossature bois dispose d'une ouverture de baie dotée d'un châssis en bois peint en blanc, visible depuis l'espace public, permettant une intégration cohérente avec l'ensemble de la façade de l'immeuble ;

Considérant que d'autres immeubles voisins comportent des gabarits R+3 identiques à celui de la présente demande de rehausse ;

Considérant que ces éléments permettent de se conformer aux dispositions de l'art 5§12 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'intervention maintient une cohérence esthétique et urbanistique ;

Considérant que cette extension s'intègre discrètement dans le paysage urbain environnant et sans porter préjudice à l'arrière des immeubles sis à l'angle entre les Avenues Cor de chasse et Coccinelles ;

Considérant dès lors que les dérogations aux dispositions de l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

L'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'immeuble :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en bois, accessible depuis la nouvelle chambre, longeant presque toute la façade avant du bien ; qu'elle disposera d'un garde-corps métallique de ton blanc ;

Considérant qu'elle sera aménagée et en retrait latéral droit compris entre 20 cm et 1,35 m, par rapport à la mitoyenneté avec le n°6 ;

Considérant que les parties inaccessibles du toit ainsi que le toit plat du volume projeté seront végétalisés ;

Considérant que la finition végétale sur ce toit plat permet une meilleure intégration de cette extension dans le paysage urbain et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères des parcelles ne disposant pas d'une zone de cours et jardins ;

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

Considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse implique la rehausse du mur mitoyen avec le n°6 de 1,90 m ;

Considérant que cette rehausse est étrangère aux caractéristiques architecturales de l'avenue, ne s'intègre pas avec l'ensemble de l'immeuble et l'extension projetée et constitue un précédent préjudiciable à l'aménagement des murs mitoyens entre les toits plats situés dans le même ilot ;

Considérant que la terrasse projetée sera en retrait minimum de 1,35 m par rapport à la mitoyenneté avec le bien sis Avenue des Coccinelles n°74 ;

Considérant que, bien que ce retrait permet de réduire l'impact visuel sur la façade arrière du bien voisin, l'emplacement de la terrasse projetée ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière des vues directes ;

Considérant toutefois qu'un tel aménagement permet de créer une connexion habitable en liaison avec l'espace extérieur ;

Considérant que cette terrasse permet également de bénéficier d'un espace extérieur d'agrément pour cet immeuble recouvrant la totalité de la superficie de la parcelle et ne possédant pas de jardin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mur mitoyen avec le n°6 et de prévoir l'aménagement d'une terrasse de forme et en un retrait latéral droit et arrière de minimum 1,90 m ;

Considérant que la terrasse sera couverte par une pergola ; que celle-ci sera perçue depuis l'espace public comme un volume supplémentaire, que cet élément est étranger aux caractéristiques urbanistiques ; qu'il y aurait lieu dès lors de limiter l'impact visuel de cette terrasse en supprimant la pergola ;

L'isolation de la façade arrière :

Considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant de 14 cm sur la façade arrière et de l'enduire d'un crépi de teinte beige-clair ; que l'arrière du rez-de-chaussée sera revêtu d'un bardage en aluminium naturel ;

Considérant que ces travaux dérogent aux dispositions de l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;

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

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

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable au vu de l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant toutefois que cet isolant empiétera sur la façade arrière du bien sis au n°74 Avenue des Coccinelles, au-dessus du mur mitoyen séparant les deux propriétés ; qu'il y a lieu de respecter les droits des tiers ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin pour prolonger cette isolation ou de limiter votre isolant au niveau de l'axe mitoyen ;

La régularisation des châssis et le placement des garde-corps en façade avant :

Considérant que les portes de garage et d'entrée en bois seront maintenues et repeintes en blanc ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation du remplacement des châssis et corniche en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique 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 ;

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 ;

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

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

Considérant que le garde-corps existant au rez+1 sera rehaussé ; que de nouveaux garde-corps identiques à l'existant sont prévus devant toutes les fenêtres de la façade avant ;

Considérant que cette adaptation permet d'obtenir une hauteur d'allège + garde-corps de 1,10 m, respectant les normes de sécurité ;

Considérant que le bardage métallique existant au rez-de-chaussée sera conservé et peint en blanc ;

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 :

- Prévoir pour les futures menuiseries et corniche, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés et rehaussés, dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Obtenir l'accord du propriétaire voisin pour prolonger l'isolation au-delà de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°27 Avenue des Coccinelles ou limiter cet isolant au niveau de l'axe mitoyen avec le bien voisin ;
- Ne pas rehausser le mur mitoyen avec le n°6 ;
- Revoir l'aménagement d'une terrasse de forme en prévoyant un retrait latéral droit et arrière de 1,90 m minimum ;
- Supprimer la pergola ;
- Prévoir pour les parties mitoyennes du volume projeté, des murs maçonnés et alignés aux axes mitoyens existants entre le n°2 de l'Avenue du Cor de Chasse et le n°27 de l'Avenue des Coccinelles ;

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

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

12. Avenue des Criquets, 8

Objet de la demande :

rénover la maison unifamiliale, réaliser un chien-assis, une terrasse et un escalier extérieur

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit de type bel étage, construite en 1954 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la maison unifamiliale et sa toiture, réaliser un chien-assis et isoler la façade ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur des deux façades ;
- L'isolation par l'intérieur de la toiture ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière du toit ;
- L'installation d'une terrasse et d'un escalier extérieur reliant les pièces de vie au jardin ;

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

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le risque de stabilité que pourrait engendrer la terrasse projetée sur le pignon de l'annexe sise au n°6 ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives depuis la nouvelle terrasse sur les deux propriétés voisines ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

La construction d'une terrasse et d'un escalier extérieur :

Considérant que les deux caves existantes à l'arrière du garage seront réaménagées en une chambre de 10,50 m² équipée d'une salle de douche de 3 m² et d'un bureau de 4,16 m² ;

Considérant que les aménagements prévus au rez-de-chaussée sont conformes aux normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement de la cuisine et la réalisation d'une terrasse accessible depuis la salle à manger et d'un escalier extérieur reliant les pièces de vie au jardin ;

Considérant que ces modifications impliquent l'élargissement des baies du rez-de-chaussée et le placement d'une porte-fenêtre au niveau de la salle à manger du 1^{er} étage permettant l'accès à la nouvelle terrasse ;

Considérant que la terrasse projetée aura une largeur de 3,60 m ; que sa profondeur longeant le pignon de l'annexe du bien mitoyen sis au n°6 sera portée à 1,75 m, soit en recul de 17 cm par rapport à l'annexe voisine ;

Considérant que la réalisation d'une terrasse et d'un escalier extérieurs métalliques permet un lien et un accès directs au jardin depuis le bel étage ;

Considérant que, bien que la terrasse projetée respecte le code civil en matière des vues directes, son emplacement et sa profondeur peuvent engendrer des vues intrusives sur le jardin de la propriété voisine sise au n°6 et, par conséquent, porter atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer le risque d'avoir des vues plongeantes depuis cette terrasse en prévoyant un recul de 60 cm minimum par rapport à la façade arrière de l'annexe voisine ;

Considérant par ailleurs que la terrasse projetée sera accrochée au pignon de l'annexe du bien sis au n°6, construit sur sa moitié de la mitoyenneté ;

Considérant que le pignon de l'annexe voisine présente, selon les déclarations des propriétaires voisins du n°6, des signes de fragilité structurelle ;

Considérant que la terrasse projetée doit être portée par une structure indépendante ; qu'il y a lieu de prévoir un mur longeant le pignon de l'annexe voisine pour soutenir cette terrasse ou prévoir une structure indépendante ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon extérieur reliant la terrasse projetée au jardin sera installé à droite de cette dernière ;

Considérant que son installation déroge aux dispositions de l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux bien voisins ;

Considérant que l'annexe du bien sise au n°10, faisant l'objet d'un permis de régularisation réf : PU/30620-18, dispose d'une fenêtre latérale sise à environ 1,70 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'emplacement de cet escalier au milieu de la façade arrière respecte le Code Civil en matière de vues directes en ce qu'il se trouve à une distance supérieure à 1,90 m des deux propriétés voisines ;

Considérant que la relation établie par cet escalier entre le niveau de vie et la cour améliore la qualité résidentielle du logement ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et ne portent pas préjudice aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ; qu'elles sont dès lors acceptées moyennant certaines adaptations ;

Réalisation de la lucarne :

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la toiture par l'intérieur et sur la construction d'une lucarne dans le versant arrière de celle-ci ;

Considérant que l'isolation de la toiture permet d'améliorer le confort et l'habitabilité des combles ;

Considérant que la réalisation de cette lucarne permet d'aménager les combles, accessibles par l'escalier principal existant, en une chambre de 16,2 m² équipée d'une salle de douche privée ;

Considérant que ladite lucarne permet l'aménagement des combles à une hauteur sous plafond de 2,60 m ; que cette hauteur sous-plafond est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en recul de 70 cm par rapport au plan de la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en PVC d'une largeur de 3,16 m ;

Considérant qu'un examen de lucarnes existant sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées », permet de constater que certaines d'entre elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

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

Considérant cependant que cette lucarne déroge aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant de plus que la hauteur de cette lucarne, ainsi que les proportions entre le plein et le vide de sa façade dotée d'un revêtement de ton blanc, portent atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade ;

Considérant d'autre part que le recul prévu pour cette lucarne ne permet pas une meilleure optimisation de l'intérieur des combles ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'implantation de cette lucarne en prévoyant :

- Une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
- Un recul de 30 cm par rapport au plan de la façade arrière ;
- Un châssis central permettant une intégration équilibrée et proportionnée de cette lucarne ;

Considérant que la largeur de cette lucarne se justifie en ce que son prolongement jusqu'à l'escalier existant est indispensable pour adapter la hauteur sous plafond conformément aux normes d'habitabilité ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable moyennant certaines adaptations ;

L'isolation des deux façades :

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

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

Considérant que l'isolation de la façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que son isolation modifie son alignement de 12 cm ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que les parements de ces façades, composés de briques de ton rouge, seront recouverts d'un enduit de ton blanc posé sur l'isolant ;

Considérant que le blanc s'intègre aux éléments constituant la façade sans porter préjudice au cadre urbain environnant ;

Considérant que l'isolation de la façade avant implique la suppression des encadrements de baies ; que les appuis de fenêtres seront remplacés ;

Considérant que les plans ne précisent pas le matériau prévu pour les nouvelles tablettes ; qu'il y a lieu de prévoir des appuis de fenêtres en pierre bleue ;

Considérant par ailleurs qu'il conviendrait de maintenir le soubassement en pierre bleue existant au niveau de la porte de garage ;

Considérant que la porte de garage et les châssis ont été remplacés en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique 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 ;

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 ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les futures menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Revoir l'implantation de la lucarne projetée en prévoyant :**
- **Une hauteur sous plafond de 2,30 m ;**
- **Un recul de 30 cm par rapport au plan de la façade arrière ;**
- **Un châssis central permettant une intégration équilibrée et proportionnée de cette lucarne ;**
- **Diminuer l'impact de vis-à-vis de cette terrasse en prévoyant un recul de 60 cm minimum par rapport à la façade arrière de l'annexe contiguë ;**
- **Prévoir un mur portant la terrasse projetée et longeant le pignon de l'annexe contiguë ou une structure indépendante ;**
- **Prévoir des appuis de fenêtres en pierre bleue ;**
- **Maintenir le soubassement existant en pierre bleue au niveau de la porte de garage ;**

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

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (hauteur sous-plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

13. Rue des Mérisiers, 36

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale mitoyenne, transformer la toiture et démolir une extension

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à versants, construite avant 1918 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et de rénover l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation d'une annexe sise à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La démolition de la partie droite de l'extension existante de droit à l'arrière du 1^{er} étage ;
- La transformation de la toiture à versants en une toiture à la Mansart en vue d'aménager une chambre dans la partie supérieure des combles ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- Le remplacement des châssis des deux façades ;
- L'installation d'une pompe à chaleur dans la zone de cours et jardins ;

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

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

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué sur la dérogation à l'art. 4 (hauteur sous-plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Régularisation d'une extension et réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet prévoit d'augmenter la superficie perméable et plantée en pleine terre de la zone de cours et jardins ; que l'aménagement proposé permet de se conformer aux dispositions de l'art. 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cave arrière sera aménagée en buanderie/local technique ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation d'une petite extension d'environ 2 m de largeur sur 1,10 m de profondeur, construite à l'arrière du rez-de-chaussée ; que sa hauteur extérieure est portée à 2,75 m ;

Considérant que cette extension est conforme aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (-3 m) et de profondeur (+3 m de retrait latéral) ;

Considérant que le projet prévoit l'ouverture des espaces intérieurs et l'élargissement de la baie vitrée de l'extension existante de droit ;

Considérant que cette petite extension à régulariser permet d'agrandir la cuisine ; que le rez-de-chaussée sera composé d'un séjour de 13,60 m² et d'une cuisine de 16,50 m² ouverte sur une salle à manger de 11,40 m² ;

Considérant que la façade de l'extension existante de droit sera munie d'une grande baie vitrée en bois, double vitrage, d'une largeur de 1,85 m et d'une hauteur de 2,40 m ;

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

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

L'installation d'une pompe à chaleur :

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur prévue pour le système de chauffage et d'eau chaude ; que son unité extérieure est prévue dans le jardin, à 20 cm de l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°38 et à environ 10 m de la façade arrière du bien voisin ;

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

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

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

Démolition d'une extension et réaménagement du 1^{er} étage :

Considérant que la demande porte également sur la démolition d'une partie du rez+1 de l'extension, sise derrière la cage d'escalier ;

Considérant que la suppression de cette partie de l'extension disposant d'un WC et d'un vide sur rez-de-chaussée permet d'améliorer l'éclairage et l'aération naturels de la cage d'escalier ;

Considérant de plus que cette modification permet d'atténuer la densité importante de l'arrière de cet immeuble et d'améliorer par conséquent les qualités urbanistiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la chambre existante de droit dans la partie maintenue de l'extension a été aménagée en salle de douche ;

Considérant que la pièce centrale de l'immeuble a été aménagée en une chambre de 11,50 m² ;

Considérant que l'emplacement de cette pièce ne permet pas l'aménagement d'une chambre répondant aux conditions d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;

Considérant qu'elle sera réaménagée en bureau annexé à la chambre existante à l'avant de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le 1er étage sera aménagé en une suite composée d'une chambre de 17,50 m², d'un bureau/ dressing de 11,50 m² et d'une salle de douche de 8,90 m² ;

Considérant que ce nouvel aménagement améliore les conditions d'habitabilité des espaces du 1er étage et leur éclairage naturel ;

L'isolation de la façade arrière, la réalisation d'une finition végétalisée sur les toits plats de l'extension et le remplacement des châssis :

Considérant que la façade arrière de l'immeuble sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge aux dispositions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de hauteur (art.6), en ce qu'elle dépassera davantage (de plus de 3 m) le profil mitoyen de la propriété la moins profonde (n°38) ;

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer la performance énergétique de l'habitation et les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que les dérogations y liées sont acceptables en ce qu'elles sont minimales et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit par ailleurs une finition végétalisée sur les toits plats de l'extension modifiée, ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la finition végétale sur les toits plats de l'extension constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 la porte d'entrée et les châssis des deux façades seront remplacés par de nouvelles menuiseries en bois, double vitrage ;

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

Considérant que la façade avant composée de briques de ton jaune sable sera mise en peinture ;

Considérant cependant que les plans introduits ne précisent ni la teinte des nouveaux châssis et porte, ni celle de la façade avant ;

Aménagement des combles :

Considérant que les combles de cette habitation disposent de deux niveaux :

- Un 1^{er} niveau des combles est aménagé en deux chambres de 10,80 m² et 11,50 m² ;
- Un 2^{ème} niveau aménagé en grenier ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'escalier menant au 2^{ème} niveau des combles ;

Considérant que la direction du nouvel escalier sera inversée ; que son emplacement permet d'optimiser les espaces du 1^{er} niveau des combles et d'y aménager une salle de bain ;

Considérant que les chambres existantes au 1^{er} niveau des combles disposent d'une fenêtre de toit d'environ 0,80 m² ; que leurs superficies nettes éclairantes ne répondent pas aux dispositions du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet vise à isoler, à rehausser et à transformer la toiture en vue d'améliorer l'habitabilité des combles et d'aménager une nouvelle chambre dans le niveau supérieur de ceux-ci ;

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

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer la performance énergétique de l'habitation et les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que la hauteur de la toiture en situation projetée reste inférieure à celle des deux constructions contiguës ;

Considérant que la toiture existante à double versant sera transformée en une toiture à la Mansart en vue d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que les chambres existantes dans le niveau inférieur des combles seront aménagées au niveau des brisis projetés, disposant de deux fenêtres de toit d'environ 1 m² de superficie nette éclairante, permettant d'améliorer l'éclairage naturel de celles-ci ;

Considérant que les terrassons de la nouvelle toiture seront dotés de deux fenêtres de toit permettant également d'améliorer l'éclairage naturel du 2^{ème} niveau des combles ;

Considérant que les 3 chambres répondent aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;

Considérant cependant la hauteur sous-plafond de la chambre projetée au 2^{ème} niveau des combles ne répond pas aux dispositions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

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

Considérant que le type de toiture choisi s'éloigne fortement du style architectural existant et n'assure pas l'intégration de l'immeuble dans le contexte urbanistique de la rue ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant que la nouvelle toiture ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot au point de vue historique et urbanistique ;

Considérant dès lors qu'au vu de ce qui précède, la dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous-plafond n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de rehausser la toiture à hauteur de la construction mitoyenne la plus haute (n°34) en conservant sa typologie à double versant ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de rehausser les façades en vue d'aménager un deuxième étage et de réaliser une lucarne permettant d'aménager une nouvelle chambre conforme aux normes d'habitabilité en matière de hauteur sous-plafond ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **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 ;**
- **Préciser la teinte prévue pour les nouvelles menuiseries et pour la façade à rue ;**
- **Revoir la rehausse de la toiture à hauteur de la construction mitoyenne la plus haute (n°34) en conservant sa typologie à double versant ;**
- **Fournir des détails graphiques ainsi qu'une note acoustique relative à l'unité extérieure de la pompe à chaleur et revoir, le cas échéant, son emplacement en fonction de ses caractéristiques acoustiques ;**

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

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU (Titre II, art. 4) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des combles est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

14. Boulevard du Souverain, 25

Objet de la demande :

Reconvertir et rénover l'ancienne chaufferie de la Royale Belge en vue d'y développer une mixité fonctionnelle (activité productive de type artisanale et activité commerciale)

Motif de la CC :

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

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

application de la prescription générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine)

application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

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

Avis de la Commission :

AVIS MAJORITAIRE de la Commune et Bruxelles-Environnement :

Vu la situation de la demande en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones de parcs, zones administratives 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) ;

Vu l'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège social de la Royale Belge et comme site une partie de son parc (AGRBC. 23/05/2019) ;

Vu l'inscription du parc à l'inventaire des sites (AGBC 16/03/1995)

Vu la situation de la demande à proximité immédiate du site du château Charles-Albert, classé par AGRBC le 08/08/1988

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

Vu la situation de la demande à proximité immédiate de 4 stations d'un site Natura 2000 (ZCS I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes »
- Station IA6 « Domaine Château Charle-Albert »
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge »
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny »

Vu la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles-Environnement ;

Considérant que la demande concerne l'ancienne chaufferie située à l'arrière et à distance d'environ 80m du bâtiment principal de l'ancien siège social de la Royale Belge ;

Considérant que ce local technique d'une superficie d'environ 1600 m² est partiellement enterré et abritait à l'origine les équipements techniques (chaudières, groupes électrogènes et frigorifiques) ;

Considérant qu'une cheminée en béton composée de 3 conduits marque la présence du bâtiment dans le paysage ;

Considérant que seul 180m² sont maintenus et occupés par des locaux techniques ;

Considérant qu'il s'agit de reconverter et rénover l'ancienne chaufferie de la Royale Belge en vue d'y développer une mixité fonctionnelle regroupant des activités productives de type artisanale d'une superficie d'environ 620 m² (ferme urbaine de type cultures de jeunes pousses, herbes aromatiques, champignons, etc...) et des activités commerciales de type artistiques et culturelles d'une superficie d'environ 665 m² (espace événementielle, atelier, salle d'exposition, ...);

Considérant que la demande porte également sur :

- Le réaménagement des espaces intérieurs cloisonnage, créations de noyaux de circulation verticale (escaliers, ascenseur PMR)
- Les modifications extérieures : démolition de la verrière en polycarbonate et création d'un patio, puits de lumière en toiture, modifications des façades notamment par le remplacement des menuiseries et la création d'une baie de fenêtre, le placement de portes d'accès extérieur, le placement d'une enseigne et la pose d'un autocollant sur la cheminée ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU émis en date du 14/08/2024 (réf. CP.1982.2463/50) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS ; que celle-ci n'a pas envoyé son avis dans les délais impartis ; et que la procédure doit être poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis hors délai (art. 177§3 du CoBAT) ;

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

- Application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande du PRAS
- Application des prescriptions générales 0.3. (Actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. (Projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.8. (Protection du patrimoine) du PRAS
- Application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);

Considérant que 2 lettres de réclamations émanant de deux associations de la nature (Les Amis de la Forêt de Soignes asbl et Bruxelles Nature asbl) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Débordements extérieurs dus à la traversée du parc par un grand nombre de personnes plusieurs fois et impact de ceux-ci sur les zones Natura 2000 ;
- Incidences qui se cumulent aux incidences négatives des projets alentour non pris en compte ;
- Impact sur la mobilité déjà problématique à cet endroit ;
- Absence d'alternatives d'occupation du lieu moins en conflit avec la situation particulière entre deux zones tampons Natura 2000 ;
- Changement des conditions de calme nuisant à ce qui a été protégé

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation :

- Pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation en séance du 24/09/2024 dans l'attente de l'introduction des pièces justificatives auprès de Bruxelles-Environnement pour la demande de modification du permis d'environnement en vue de vérifier la procédure d'instruction de la demande ;

Considérant que ces pièces justificatives (article 7 bis) n'ont pas été introduites officiellement par le demandeur, que dès lors aucune décision procédurale n'a pu être validée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que l'ancien siège social de la Royale Belge a été réhabilité en bureaux, hôtel, salle de sport et espaces de restauration au n°25 et en logements au n°23 ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la présente demande était destiné à accueillir les installations techniques du bâtiment principal ; que celui-ci présente un niveau en sous-sol (1216, 98 m²) ainsi qu'un rez-de-chaussée (446, 47m²) totalisant 1663,45 m² ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est semi-enterré et s'implante en forme de U et se déploie autour d'un espace ouvert central ;

Considérant qu'un couloir souterrain connecte directement le bâtiment de l'ancienne chaufferie avec le bâtiment principal ;

Considérant que la volumétrie reste inchangée ; que les interventions portent sur les espaces intérieurs (compartimentage, nouveaux noyaux de circulation verticale) et l'enveloppe extérieure (création de puits de lumière, remplacement des menuiseries et démolition de la verrière, création d'une baie) ;

Considérant que le bâtiment se situe en zone administrative au PRAS dans laquelle les activités productives et commerciales sont autorisées pour autant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que les abords et les accès sont situés en zone de parc et que l'ensemble du périmètre est couvert par une surimpression en zickee au PRAS ;

Considérant qu'une note d'incidence et une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 sont jointes à la demande des administrations vu la qualité du site et les activités y projetées ;

Considérant en effet, que la demande se situe à proximité immédiate de 4 stations d'un site Natura 2000 (ZCS I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») ;

Considérant l'obligation, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, d'examiner si le projet est susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans ou projets ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, à la demande de la commune de Watermael-Boitsfort préalablement à l'introduction de la demande ;

Considérant que l'EAI ne fait pas partie des motifs d'enquêtes publiques ;

Considérant que les accès piétons, vélos et motorisés du projet passent en partie en zone tampon de 60m ;

Considérant que les accès livraisons et professionnel (avenue Charles Albert) passent également en partie dans la zone tampon de 60m ;

Considérant que ce site Natura 2000 a une fonction importante notamment comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken–Seny ;

Considérant que le périmètre de la demande et ses accès se situent en zone C sur la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique élevée ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que le site se situe également dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces ;

Considérant le PRDD (Plan Régional de Développement Durable) adopté en date du 12/07/2018 reprend le site dans une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique ;

Considérant que le site dans lequel s'implante le périmètre d'interventions a une fonction paysagère et esthétique importante tout en endossant une fonction écologique essentielle ;

Considérant, dès lors, qu'il joue un rôle dans le réseau écologique et d'autre part, en zone à valeur biologique élevée sur la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles environnement ;

Considérant que l'objectif principal de cette carte est d'identifier les sites qui demandent une attention particulière dans la politique de protection de la nature ;

Considérant que la note d'incidences et l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 relèvent bien que le site est fréquenté par de nombreuses espèces, dont des espèces protégées ;

Considérant l'impact significatif du projet (sur le morcellement et la création d'effet barrière pour les chauves-souris (couloirs sombres et zones de gagnages) ;

Considérant le risque d'impacts cumulatifs, en raison des différentes activités sonores et lumineuses situées sur la parcelle du projet et à ses abords ;

Considérant que ce risque n'est pas analysé dans l'évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que les études d'incidences réalisées dans le cadre de l'instruction du permis d'environnement [1697174](#) et du permis d'urbanisme 17/PFU/1769123 confirmaient l'importance du site pour 6 espèces de chiroptères ;

Considérant que ces mêmes études démontraient l'intérêt du site pour l'herpétofaune, notamment du fait de la présence de plans d'eaux et de la proximité de la forêt ;

Considérant que ces mêmes études aboutissaient à la conclusion que ce projet pouvait avoir des impacts pour les oiseaux, notamment du fait de la lumière artificielle et du bruit ;

Considérant que les études d'incidences réalisées dans le cadre de l'instruction du permis d'environnement 614538 et du permis d'urbanisme 17/PFU/613711 confirmaient l'importance du site voisin (sis boulevard du Souverain 23) pour 6 espèces de chiroptères ;

Considérant que ces mêmes études démontraient l'intérêt du site voisin, sis boulevard du Souverain 23 pour l'herpétofaune, notamment du fait de la présence de plans d'eaux et de la proximité de la forêt ;

Considérant que ces mêmes études aboutissaient à la conclusion que ce projet sis boulevard du Souverain 23 pouvait avoir des impacts pour les oiseaux, notamment du fait de la lumière artificielle et du bruit ;

Considérant que le projet se situe sur une zone où circulent les amphibiens lors de la période de reproduction, afin d'atteindre les zones d'eau du site ;

Considérant que l'ensemble des espèces européennes d'amphibiens, de chiroptères et d'oiseaux bénéficient de la protection stricte au sens de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que les impacts négatifs, dérangement sonore et visuel, dû à l'activité projetée (principalement l'affectation commerciale) du site : fréquentation intense des accès et du site, conversations, piétinement, éclairage du bâtiment y compris patio, toiture, fenêtre et de ses accès, musique, vibrations ... ;

Considérant que malgré les mesures prises en termes d'impacts lumineux et sonores liés à l'activité du site, le projet aura néanmoins des incidences significatives à l'extérieur du bâtiment sur la faune présente et sur leurs connexions entre les sites Natura 2000 proches ; Considérant par ailleurs, qu'un des objectifs du plan de gestion de la Forêt de Soignes (A.G.R.B.C. du 06/06/2019) porte sur la nécessité de rétablir les connexions écologiques entre la forêt et son environnement ;

Considérant que le site fait partie de l'écosystème de la vallée de la Woluwe ; et que les éléments énumérés ci-avant démontrent la qualité indéniable de ce site ;

Considérant que les espaces intérieurs seront divisés en plusieurs zones distinctes (une zone de gestion administrative, zone de préparation culinaire, une ferme urbaine, un espace central polyvalent et des locaux techniques et circulations) ;

Considérant que la structure existante est préservée et que les parois de compartimentage des différents espaces seront démontables permettant une réversibilité d'usage ou autre utilisation ;

Considérant que les principales interventions consistent en la mise en place de noyaux de circulation verticale dont un ascenseur accessible aux PMR ;

Considérant que la ferme urbaine projetée destinée à la culture de jeunes pousses, d'herbes aromatiques et de champignons se situera au sous-sol ;

Considérant qu'un patio permettra un éclairage naturel de la zone de production ;

Considérant que cette installation sera complémentaire aux activités de restauration tant existantes que projetées sur le site ;

Considérant que la ferme urbaine permet de disposer de sources d'alimentation locale plus accessibles et favorise donc des processus durables innovants ;

Considérant que sa situation au niveau -1 n'expose pas les aliments produits aux polluants de la zone urbaine ;

Considérant que tant la note d'incidences que l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 sont vagues en ce qui concerne les installations techniques au fonctionnement de cette ferme urbaine et aux éventuelles nuisances de celles-ci notamment en termes de nuisance sonore et de lumière en soirée depuis le patio ;

Considérant que l'espace central polyvalent destiné à accueillir divers événements tels qu'expositions artistiques, spectacles, diners découvertes se situe au niveau -1 sur une hauteur de 8m81 ;

Considérant que cet espace sera accessible depuis le rez-de-chaussée et une mezzanine par 3 escaliers et un ascenseur PMR ;

Considérant qu'en l'absence de places de parking, les accès et stationnements se feront du côté du boulevard du Souverain ;

Considérant que les visiteurs devront emprunter le chemin piéton traversant le parc du site depuis la Royale Belge ou depuis la voirie Tenreuken ;

Considérant que l'accès au niveau de l'avenue Charle-Albert sera réservé au service temporaire les chargements et déchargements et véhicules d'urgence ainsi qu'aux véhicules caddy destinés aux PMR ;

Considérant que la traversée piétonne des personnes (360 personnes lors de la tenue d'évènement en pleine capacité), devant parcourir une distance d'environ 80 m depuis la Royale Belge et de plus de 170m depuis la voirie Tenreuken dans le parc pour rejoindre le bâtiment concerné, sera inévitablement dommageable au site ;

Considérant que le bâtiment actuel à usage de locaux techniques limite fortement l'activité humaine sur le site et se situe en bordure de l'avenue Charle-Albert ;

Considérant que l'environnement sonore à proximité de cette voirie est considéré comme relativement calme selon la note d'incidences ;

Considérant que les habitations les plus proches se situent à environ 150m à l'exception du château Charle-Albert (environ à 80m du site concerné) ;

Considérant que les larges baies seront munies de châssis ouvrant donnant accès à l'espace ouvert depuis la mezzanine, que l'ouverture de celles-ci peut être source de nuisances sonores émanant de la salle événementielle et prédispose les utilisateurs à occuper l'espace extérieur ;

Considérant que l'établissement ne dispose pas d'un espace fumeur intérieur ; que les utilisateurs seront dès lors amenés à fumer en extérieur ce qui risque d'engendrer des nuisances sonores ;

Considérant que les utilisateurs doivent également sortir dans la cour pour rejoindre les sanitaires ;

Considérant que la présence de personnes en extérieur devant les accès, dans la cour ou lors de la traversée générera du bruit en fin de journée et en soirée (éclats de rire, conversations, voire débordements ou incivilités) ;

Considérant que les nuisances sonores ne peuvent pas dépasser 65db (A) dans la zone Natura 2000 située à proximité ; que le niveau sonore projeté ainsi que les vibrations probables ne sont pas analysés dans l'évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que les horaires et fréquences de l'établissement décrits dans la note d'incidences sont vagues et n'excluent pas une ouverture continue en semaine de 12h à 23h ; que cette note précise que le lieu accueillera jusqu'à 2 évènements en soirée par semaine et que les livraisons auront lieu maximum 3 fois par semaine en matinée entre 7h00 et 11h00 ;

Considérant que les évènements décrits dans la note sont très vagues et peu identifiables au regard des incidences environnementales que ces évènements pourraient occasionner sur le site ;

Considérant qu'au vu de la capacité d'accueil et des activités projetées, le projet tel que soumis modifiera considérablement la quiétude du site à cet endroit ;

Considérant que comme indiqué dans la note d'incidence « la création d'un espace polyvalent à cet endroit induira inévitablement une augmentation des flux de mobilité, en particulier lors de la tenue d'évènements à pleine occupation (360 personnes) » ;

Considérant que le rapport d'incidence précise que « Le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour les vélos et les véhicules motorisés. Les espaces prévus au sein de la Royale Belge pourront être utilisés par les personnes souhaitant se rendre à la Boiler Room » ;

Considérant que la création d'une affectation commerciale pouvant recevoir jusqu'à 360 personnes sans aucun parking n'est pas cohérente ;

Considérant que les flux de mobilité du site actuels posent de nombreux problèmes ;

Considérant que les différentes activités du Fox et du Mix entraînent un report modal important et génèrent des incidences négatives dans toutes les rues avoisinantes ; il a été constaté un report non négligeable de véhicules dans les voiries adjacentes depuis l'ouverture du site Souverain 25 ;

Considérant que les 443 emplacements ne suffisent déjà pas aux occupants et utilisateurs actuels du site (bureaux compris) ;

Considérant qu'à plusieurs reprises monsieur le Bourgmestre a refusé maintes demandes de privatisation du Boulevard du Souverain ;

Considérant que le parking et donc son accès doit être intégré dans la demande de permis afin de limiter les incidences en matière de mobilité ;

Considérant que l'accès au parking longe la zone natura 2000 (étang) et que l'accès ainsi que le parking sont repris en zone tampon de 60m autour d'une zone natura 2000 ;

Considérant le manque d'informations sur la fréquentation du site lors de son utilisation ;

Considérant, également, les plaintes des riverains relatives à la pollution lumineuse générée par le bâtiment malgré les mesures d'atténuation reprises dans le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 dans le cadre du permis (réf.17/PFU/1769123) ;

Considérant que les puits de lumière créés en toiture représentent en soirée une source de lumière artificielle inexistante en situation actuelle et pouvant générer des nuisances pour la faune ;

Considérant que la demande est imprécise quant aux dispositifs prévus pour l'éclairage du site, des cheminements et des abords ni ne précise si l'enseigne sera lumineuse ;

Considérant que chacune des 5 entités du site (Mix Hôtel, Mix Food, Mix Sports-CoWorking, Mix Events et Fox) gère ses propres déchets séparément ;

Considérant que les jours de collecte, les conteneurs empiètent sur l'espace public entravant le passage des piétons ;

Considérant que la problématique des collectes de déchets ne va pas s'améliorer lors de l'arrivée des occupants du Souverain 23 ;

Considérant que les activités généreront des déchets de type ménager comprenant une fraction plus importante de déchets organiques ; que le demandeur ne prévoit pas de les composter ;

Considérant qu'un local de stockage (10 conteneurs) est prévu au sous-sol et que les conteneurs seront positionnés en extérieur en attente de leur enlèvement par Bruxelles-Propreté ;

Considérant qu'aucune précision n'est fournie quant à la localisation en extérieur de ces conteneurs ; que ceux-ci pourraient dès lors entraver le passage piéton et porter atteinte au paysage urbain ainsi qu'aux perspectives depuis le château Charle-Albert classé ;

Considérant qu'à ce jour, un équilibre reste à trouver entre les activités du site et le voisinage (zone Natura 2000 comprise) ;

Considérant que l'ajout d'une activité commerciale d'ampleur supplémentaire pourrait empirer des problèmes qui ne sont pas encore solutionnés aujourd'hui ;

Considérant que la note d'incidences jointe au dossier n'a pas relevé ces différentes problématiques et ne tient pas compte des incidences déjà existantes sur le site et des incidences des autres projets alentour qui se cumulent aux incidences liées au projet faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant, par ailleurs, que la note d'incidences n'examine pas d'autres alternatives par exemple l'accessibilité depuis le couloir souterrain ni n'examine d'autres alternatives d'occupation du lieu moins en conflit avec la situation particulière entre deux zones tampons Natura 2000 ;

Considérant que la quiétude de ce site à fonction de liaison et de corridors écologique est nécessaire pour garantir la conservation d'habitats ;

Considérant que les activités de type commerciales projetées auront lieu en fin de journée et en soirée ce qui impliquera inévitablement une détérioration irréversible tant du point de vue urbanistique qu'environnemental ;

Considérant de ce fait qu'une activité commerciale n'est pas souhaitée à cet endroit ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés que bien que la configuration semi-enterrée, l'installation d'un plafond à forte absorption acoustique, le remplacement par des fenêtres munis de double vitrage ainsi qu'un double sas limitant la transmission du bruit vers l'extérieur, il n'existe aucune certitude, d'un point de vue scientifique, que tel ou tel évènement qui sera organisé ou autres activités commerciales ne compromettra pas la réalisation d'un ou plusieurs objectifs de conservation de la zone Natura 2000 et ne portera pas atteinte à son intégrité ;

Patrimoine

Considérant que la cheminée constitue un élément d'origine qui s'intègre au parc et qui se marque par son caractère sobre et épuré ;

Considérant que la pose d'autocollants contrevient au concept originel de cet élément perçu dans le paysage comme un élément sculptural à conserver ;

Permis d'environnement

Considérant que le dossier ne reprend pas d'information précise sur les éventuelles installations classées du projet (chaudière, groupe de ventilation, groupe de froid, four, salle de spectacle, parking...) ;

Considérant que l'exploitation du parking sera modifiée par ce projet (type et nombre d'utilisateurs...) ;

Considérant que des plaintes sont déjà émises par les riverains concernant l'exploitation actuelle du site (bruit, lumière, report modale...) ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de modification du permis d'environnement n°1697174, conformément à l'article 7 bis de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 05/06/1997 et que cette demande ne nous est pas encore parvenue.

Considérant dès lors que BE n'a pas pu juger de la nécessité d'instruire une demande de permis mixte pour les modifications souhaitées, que la procédure suivie n'est donc juridiquement pas correcte.

CONCLUSION :

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans son environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier et la qualité du site ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les installations projetées ne s'accordent pas au cadre environnant et que dès lors, le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre, qu'il n'y a pas eu de décision officielle de Bruxelles Environnement et pas d'introduction officielle d'un article 7 bis du demandeur, que dès lors aucune décision n'a pu être validée par Bruxelles Environnement ;

AVIS DÉFAVORABLE

AVIS MINORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2019 qui inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège social de la Royale Belge sis boulevard du Souverain 25 à Watermael-Boitsfort et comme site une partie de son parc ;

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

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête public à Watermael-Boitsfort du 26/08/2024 au 09/09/2024 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du PRAS
- 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
- 0.5. Construction ou lotissement sur une propriété de plus de 3.000m² ;
- 0.8. Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé
- Application des prescriptions particulière du PRAS
- 7.4. Modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT titre V Patrimoine : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Que 2 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- Débordements extérieurs dues à la traversée du parc par un grand nombre de personnes plusieurs fois et impact de ceux-ci sur les zones Natura 2000 ;
- Incidences qui se cumulent aux incidences négatives des projets alentours non prises en compte ;
- Impact sur la mobilité déjà problématique à cet endroit ;

- Absence d'alternatives d'occupation du lieu moins en conflit avec la situation particulière entre deux zones tampon Natura 2000 ;
- Changement des conditions de calme nuisant à ce qui a été protégé ;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis AccessAndGo du 14/08/2024 ; que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU :

« *La toilette n'est pas conforme au RRU. La porte doit s'ouvrir vers l'extérieur. Le lavabo doit être placé sur le mur latéral de la cuvette comme sur le plan ci-dessous :*

De plus les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges :

- *La porte :*
 - *Dévérrouillable depuis l'extérieur ;*
 - *La poignée située face externe est à une hauteur comprise entre 80 cm et 85 cm ;*
 - *La lisse située face interne de la porte est à une hauteur comprise entre 80 cm et 85 cm ;*
 - *La cuvette est de type suspendu et au bord supérieur de la planche à 50 cm du sol ;*
- *Les barres d'appui sont :*
 - *Rabattables indépendamment l'une de l'autre. Du côté du mur, elle peut être fixe ;*
 - *Situées à 35 cm de l'axe de la cuvette ;*
 - *Longueur de minimum 80 cm ;*
 - *Placées à 80 cm du sol ;*
- *Le lavabo :*
 - *Bord supérieur à 80 cm du sol ;*
 - *Dégagé par en dessous sur une profondeur de 60 cm ;*
 - *Robinet à levier ou à manette ;*
- *Le miroir :*
 - *Partie inférieure à 90 cm du sol ;*
 - *Hauteur de 90 cm minimum » ;*

Vu l'avis de la commission de Sécurité Astrid de 23/07/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région du 14/08/2024, réf. CP.1982.2463/50, indiquant que « (...) conformément au point 5.3.1 de l'Annexe 2/1 Normes de Base : "[...] Si, au maximum, 500 personnes peuvent s'y tenir, ces salles peuvent être situées au-dessous du niveau du sol extérieur, s'il n'y a pas plus de 4 m de différence entre le sol de ces salles au droit de son point le plus bas accessible au public et le niveau moyen des divers niveaux d'évacuation de l'établissement. [...]" (...) le bâtiment dont le sous-sol se situe à 5 m du rez-de-chaussée est donc trop profond pour être une salle accessible au public. Dès lors, le programme du projet est à modifier » ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et de modifier le projet en conséquence pour répondre à leur demande ;

Considérant que la demande d'avis à la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été introduite le 16/07/2024 ;

Considérant l'article 177§ 3. du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) indiquant que « sous réserve des hypothèses visées à l'alinéa 2, à défaut pour l'administration ou l'instance consultée d'avoir envoyé son avis au fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la demande de celui-ci [...], la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis hors délai » ;

Considérant qu'il convient de poursuivre la procédure sans l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) qui n'a pas été envoyé dans les délais impartis ;

Projet

Considérant que la demande de permis porte sur la reconversion de la chaufferie, affectée en situation existante en espace technique, en un espace polyvalent accueillant un atelier, une ferme urbaine et un espace évènementiel ;

Considérant que l'ancienne chaufferie est un bâtiment semi-enterré de deux étages (sous-sol et rez-de-chaussée), distant de 80 m de l'immeuble principal et qui abritait à l'origine des équipements techniques (chaudières, groupes frigorifiques et électrogènes), seule l'imposante cheminée de ciment ressort dans le paysage ;

Considérant qu'uniquement l'enveloppe extérieure du bâtiment de l'ancienne chaufferie est inscrit sur liste de sauvegarde étant donné sa localisation dans le parc sauvegardé ;

Changement d'affectation

Considérant que le projet se trouve en zone administrative au Plan Régional d'Affectation du Sol ; que ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements ; qu'elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au-dessus ; que ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ;

Considérant que la chaufferie compte une surface d'environ 1.663,45 m², qui sera répartie comme suit :

- Activités productives de type artisanales : 620,79 m² ;
- Surfaces commerciales : 665,27 m² ;
- Locaux techniques et les circulations : 377,99 m² ;

Considérant que le changement d'affectation est conforme au PRAS ;

Programme

Considérant que la programmation du projet implique une division du bâtiment en plusieurs zones distinctes :

- Une zone de gestion administrative au niveau du rez-de-chaussée et une zone de préparation culinaire comprenant des équipements divers au -1 ;
- Une ferme urbaine destinée à la culture de jeunes pousses, d'herbes aromatiques et de champignons au -1 ;
- Un espace central polyvalent conçu pour accueillir divers événements tels que des expositions artistiques, des spectacles, des dîners découverte, au -1 ;
- Des locaux techniques sont également prévus (installations techniques, local déchets, etc. ;

Considérant que l'architecte a indiqué en séance que le nombre maximum de personnes pour les événements sera de 350 ; que les événements auront lieu au maximum deux fois par semaine (et pas toutes les semaines) ; que ces événements auront lieu l'après-midi ou le soir ;

Considérant que le demandeur a souligné en séance que les événements auront lieu uniquement à l'intérieur, que les visiteurs n'auront pas accès à la cour, que le projet prévoit des portes afin que la cour puisse être fermée lorsqu'un événement a lieu ;

Considérant que, lorsqu'il n'y a pas d'événements, au maximum 20 personnes (personnel) seront présentes dans le bâtiment ;

Considérant que le bâtiment de l'ancienne chaufferie compte deux accès, un accès piéton traversant les abords de la partie postérieure de la Royale Belge et un accès carrossable, le numéro 6 depuis l'avenue Charle-Albert ; que l'accès piéton est le seul accès au bâtiment (hormis les livraisons autorisées et l'accès PMR via l'avenue Charle-Albert) ;

Considérant que le demandeur a indiqué en séance que du personnel sera présent à l'extérieur au début et à la fin des événements afin d'assurer une traversée calme et fluide du parc ;

Considérant que les plans indiquent que l'accès aux toilettes est situé dans la cour ; que l'architecte a indiqué en séance qu'il s'agit d'une erreur ; que les toilettes ne seront accessibles que de l'intérieur (par l'escalier situé au sous-sol à côté de la ferme urbaine) ; qu'il est opportun de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que la notice explicative indique que le bureau d'étude ARIES a examiné les incidences du projet en termes de mobilité, de bruit et de faune et de flore ; que ce bureau d'étude a conclu ce qui suit :

« En matière de mobilité, le parking de la Royale Belge permettra de contribuer à absorber les besoins de stationnement. Une réserve en stationnement est présente en particulier en soirée. Les éventuels besoins excédentaires seront reportés en voirie, notamment au niveau du boulevard du souverain.

En matière de bruit, le projet présentera des incidences limitées sur les affectations sensibles les plus proches en considérant qu'aucune diffusion de son amplifié n'aura lieu et qu'ensemble des activités prendront place qu'à l'intérieur.

Pour les autres thématiques, les incidences sont limitées. » ;

Considérant que, lors de la séance, le bureau ARIES a précisé que le projet ne créerait pas de nuisances en termes de mobilité ; étant donné que les événements n'auront lieu que l'après-midi et le soir ; que les heures des événements ne coïncideront donc pas avec les horaires des bureaux ;

Considérant que le bureau a précisé en suite que l'impact du projet sur la faune sera très faible, étant donné que les événements se dérouleront à l'intérieur, qu'ils auront lieu au maximum deux fois par semaine, et que la distance du chemin menant au bâtiment est limitée ; qu'il s'agit d'une utilisation très sporadique de ce chemin et que l'impact de la lumière, du bruit et du passage est donc minime ;

Rénovation

Considérant que les travaux prévus concernent des aménagements intérieurs (compartimentage via des cloisons légères et création de noyaux de circulations verticales) et des modifications extérieures (création d'un patio et de puits de lumières en toiture, rénovation des façades extérieures et de leurs menuiseries, installation d'une enseigne en façade et pose d'un autocollant sur la cheminée) ;

Considérant que les façades en béton lavé seront nettoyées mais que les détails de ces moyens de nettoyages (mécanique et à l'eau) ne sont pas suffisamment décrits dans le dossier ;

Considérant que certaines zones des façades en maçonnerie sont actuellement recouvertes d'un enduit blanc qui n'assure ni une protection adéquate ni une esthétique satisfaisante ;

Considérant que ces zones de façade enduites seront rénovées en appliquant un nouvel enduit dont la teinte et finition sera proche du béton existant mais que ce nouvel enduit n'est pas suffisamment décrit dans le dossier ;

Considérant que les deux seules menuiseries extérieures existantes conservées (une en acier et une en bois) seront repeintes en teinte brune similaire au bâtiment principal ;

Considérant que la majorité des menuiseries en façade (à l'origine en bois ou en acier) (plans B01, D01 et D04) seront remplacées par des menuiseries en aluminium de teinte brune similaire au bâtiment principal et qu'une ouverture sera aussi créée en façade pour accueillir un nouveau châssis de fenêtre (plan D04) ;

Considérant que la création d'une baie pour accueillir une nouvelle fenêtre (façade plan D04) est acceptable d'un point de vue patrimonial et nécessaire pour l'usage du lieu dans sa configuration projetée ;

Considérant néanmoins que la division du nouveau châssis de fenêtre en 8 parties (façade plan D04) ne correspond pas à l'architecture du lieu ;

Considérant que les remplacements de menuiseries de façade (façade plan B01) sont adaptés aux nouvelles fonctions du lieu ;

Considérant que les menuiseries de façade (façade plan B01) ont comme imposte actuellement des grillages ouverts (de types lamelles et métal déployé) permettant une ventilation pour l'usage du bâtiment dans sa fonction d'origine (local technique ancienne chaufferie) ;

Considérant que ces impostes seront remplacées par un châssis fixe avec double vitrage afin de mettre hors vent le bâtiment utilisé désormais comme espace polyvalent ;

Considérant que les menuiseries extérieures remplacées (façade plan B01) sont bien intégrées à l'architecture du bâtiment pour les parties fixes mais qu'il convient de diminuer au maximum les menuiseries des parties ouvrantes ;

Considérant que les menuiseries extérieures remplacées (façade plan B01) conservent les proportions des châssis d'origine pour les parties fixes mais intègrent des doubles ouvrants en partie centrale ;

Considérant que les parties ouvrantes de ces nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) ont des dimensions assez larges et par conséquent, modifient la perspective de la façade dont les éléments existants en acier sont minces et fins et qu'il conviendrait donc de les limiter au maximum possible ;

Considérant que le raccord de ces nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) avec le caniveau existant et conservé en l'état n'est pas détaillé suffisamment sur les plans fournis ;

Considérant que l'ouverture de ces nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) est indiquée de façon contradictoire dans les plans de la situation projetée (vers l'intérieur sur le détail B01 du plan 10 et vers l'extérieur sur le plan 7) ;

Considérant qu'il conviendrait de préciser le sens l'ouverture de ces nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) si elles servent de chemin d'évacuation du bâtiment en cas d'incendie ;

Considérant que le sens d'ouverture de ces nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) a un impact sur la visibilité des quincailleries depuis l'extérieur, sur la façade sauvegardée ;

Considérant que la note explicative mentionne « (...) des éléments pivotants en acier corten seront implémentés dans la continuité de cette façade jusqu'au mur contre terre opposé pour permettre la délimitation et gestion des accès au niveau de l'espace extérieur » mais que cet élément (portail) n'est pas intégré aux plans (plan D01) ;

Considérant que les ferronneries extérieures en acier (structures modulaires en U inversé avec ventelles horizontales et grilles de ventilation en zinc) seront préservées en l'état sans intervention prévue et que les caniveaux métalliques en pied de façade seront conservés tels quels si leur état sanitaire le permet, et sinon réparés à l'identique pour les zones endommagées ;

Considérant que la mise en place d'une enseigne constituée de lettrages en acier corten ou autre fixées à l'aide de tiges filetées dans la façade est réversible (après rebouchage des trous de fixation le cas échéant) ;

Considérant que les éléments de balustrade d'origine avec leur garde-corps et lamelles métalliques sont conservés en l'état sur l'ensemble des façades ;

Considérant que la toiture en polycarbonate ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier et que son remplacement par la création d'un patio vitré permet un usage plus aisé du bâtiment et adapté à son environnement ;

Considérant que des efforts significatifs sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties de l'enveloppe extérieure du bien modifiées par le projet :

- Remplacement de la majorité des châssis et vitrages (portes et fenêtres, valeur vitrage $U_g=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ et valeur châssis $U_w=1.5 \text{ W/m}^2\text{K}$) ;
- Mise en place de quatre groupes de ventilation (système D ventilation mécanique) ;

Considérant que ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques que présentent la situation ;

Considérant que la cheminée sculpturale en béton composée de trois conduits est toujours dans sa configuration d'origine, qu'elle marque la présence du bâtiment de la chaufferie et qu'elle s'intègre au site naturel comme un objet à part entière prévu de cette façon par les architectes à l'origine ;

Considérant que les autocollants proposés à placer sur la cheminée ne sont pas détaillés dans l'actuelle demande mais qu'ils rendraient, de toute façon, la cheminée davantage visible, ce qui est en désaccord avec les volontés architecturales d'origine, esthétiquement et matériellement épurées ;

Considérant que cinq nouvelles fenêtres de toit seront créées sur le versant incliné de la toiture du bâtiment de la chaufferie à l'actuel emplacement des prairies fauchées 2x/an ;

Considérant que ces fenêtres de toiture rendent donc le lieu de la chaufferie davantage visible depuis le bâtiment principal qu'à l'origine, et ce alors que le concept original était d'éviter le plus possible les nuisances visuelles ou sonores que les installations techniques engendreraient ;

Considérant la présence d'une haie en bordure de la toiture, qui a été restaurée lors des travaux sur le site de l'ancienne Royale Belge en 2020-2023 au vu de son intérêt paysager et comme historiquement souhaité par les architectes à l'origine ; que cette haie n'est pas détaillée dans l'actuelle demande (ni en situation existante ni en situation projetée) ; que les travaux pourraient avoir un impact néfaste sur la haie restaurée ; que cette haie doit être conservée ou rétablie après travaux à l'ancienne chaufferie ;

Considérant l'importance d'atteindre un résultat esthétiquement qualitatif, la mise au point de plans détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux est nécessaire pour les éléments suivants :

- Nouveau châssis de fenêtre (façade D04) en limitant sa division à 4 parties au maximum ;
- Nouvelles menuiseries extérieures (portes fenêtre en façade plan B01) en limitant au maximum les dimensions des châssis (parties vues réduites au minimum possible pour se conformer davantage à l'origine) et en précisant la position des quincailleries pour les intégrer au mieux ;
- Raccord des nouvelles portes fenêtre (façade plan B01) avec le caniveau existant ;
- Portail d'entrée si cet élément est souhaité ;
- Plan détaillé de l'enseigne « boiler room » (dimensions, épaisseurs, etc.) ;

Considérant que pour garantir un résultat à la fois techniquement durable, compatible avec les matériaux en présence et avec l'esthétique du bien protégé et exécuté suivant les règles de l'art, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux sur les points suivants :

- Protocole de réparation des caniveaux métalliques en pied de façade ;
- Méthode de nettoyage à l'eau des façades en béton lavé (pression, distance, type de savon éventuel, etc.) ;
- Caractéristiques du nouvel enduit prévu dans certaines zones des façades (composition, teinte, finition, protocole de mise en œuvre, etc.) ;
- Finition de l'ensemble des nouveaux châssis aluminium afin d'obtenir un rendu de la finition la plus proche possible de celle d'origine (en terme de texture, de teinte, etc.) ;

De manière générale :

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

Considérant que les travaux proposés ont un impact minimal sur le caractère architectural du bâtiment existant et de ses alentours ;

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

Avis favorable, sous réserve de se conformer à

- Fournir les dimensions de l'enseigne « boiler room » en tenant compte que la taille des lettrages soit proportionnée au bâtiment (limiter leur taille au minimum possible) ;
- Préciser le protocole de réparation des caniveaux métalliques en pied de façade à l'identique pour les zones endommagées ;
- Préciser la méthode de nettoyage à l'eau des façades en béton lavé (pression, distance, type de savon éventuel, etc.) pour éviter tout endommagement de la surface du béton ;

- Préciser les caractéristiques du nouvel enduit prévu dans certaines zones des façades (composition, teinte, finition, protocole de mise en œuvre, etc.) ;
 - Soumettre les détails du nouveau châssis de fenêtre (façade D04) en limitant sa division à 4 parties au maximum ;
 - Proposer un modèle pour les nouvelles menuiseries extérieures ouvrantes (portes fenêtre en façade plan B01) en limitant au maximum les dimensions des châssis (parties vues réduites au minimum possible pour se conformer davantage à l'origine) et en indiquant la position et le type de quincailleries à intégrer au mieux ;
 - Détailler la finition de l'ensemble des nouveaux châssis aluminium afin d'obtenir un rendu de la finition la plus proche possible de celle d'origine (en terme de texture, de teinte, etc.) ;
 - Préciser le raccord des nouvelles portes-fenêtres (façade plan B01) avec le caniveau existant (plan D01) ;
 - Détailler le portail d'entrée (en plan et coupe) si celui-ci est souhaité ;
 - Ne placer aucun autocollant sur les fûts de la cheminée en béton (le cas échéant, soumettre la proposition concrète à une nouvelle demande de permis d'urbanisme au préalable) ;
 - Diminuer la visibilité des fenêtres de toiture ajoutées sur le versant incliné engazonné afin de rendre leur présence le moins perceptible possible depuis le bâtiment principal et le parc (diminuer, par exemple, la hauteur de dépassement au strict minimum ou les déplacer, ou autre alternative etc.) ;
 - Protéger, ou le cas échéant remettre en pristine état après travaux, la haie bordant la toiture ;
 - Interdire les événements en extérieur afin de préserver le site des nuisances sonores et lumineuses ;
 - Corriger les plans (accès aux toilettes) ;
 - Respecter l'avis AccessAndGo du 14/08/2024 ;
 - Respecter l'avis de la commission de Sécurité Astrid de 23/07/2024 ;
 - Modifier le projet proposé pour répondre aux remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
-