

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:**

10/01/2023

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

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

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**:

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

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

Chaussée de La Hulpe, 439

Objet de la demande :

Mettre des volets devant une fenêtre au rez-de-chaussée côté rue et devant deux fenêtres au 1er étage côté rue

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, au 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 2 dénommé « COIN DU BALAI » AGRBC 01/10/2015;

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

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne typique du quartier du Coin du Balai de gabarit R+1+Toiture à versants, construite entre 1874-1899 ayant fait l'objet de travaux de transformation notamment par la pose de briquettes de teinte claire en 1974 ;

Considérant que le bien est repris comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS du coin du Balai

Considérant que la demande vise à installer des volets en saillie sur la façade avant et porte plus précisément sur la pose de 3 caissons à volets en saillie devant chacune des fenêtres ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

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

Considérant que les caissons à volets proposés sont en aluminium, de ton brun foncé comportant des lames de ton blanc ;

Considérant que les châssis existants sont en bois naturel ; que le choix de couleur pour les caissons à volets est similaire à celle des châssis;

Considérant que le matériau proposé, à savoir l'aluminium, présente une bonne longévité et peu d'altérations dans le temps ;

Considérant que les volets seront de teinte blanche et manœuvrés par moteur à énergie solaire ;

Considérant que la demanderesse motive sa demande en ce que la pose de volets diminue la chaleur en été et conserve la température contre le froid en hiver et en ce que plusieurs immeubles disposent de volets extérieurs ;

Considérant que le placement de caissons à volets sur les façades des immeubles référencés sont ponctuels et ne disposent soit d'aucune autorisation visant le placement de caissons à volets ; soit se présentent sous forme d'un caisson et volet en bois constituant un élément patrimonial du bien ;

Considérant que le PPAS n'interdit pas explicitement la pose de volets extérieurs ;

Considérant cependant, que la pose de volets extérieurs contrevient aux prescriptions du PPAS art. 4.4.1 et aux objectifs de conservation et de restauration ;

Considérant par ailleurs, que le placement de caissons à volets en saillie sur la façade aura un impact visuel particulièrement présent depuis l'espace public ;

Considérant que le placement de caissons à volet extérieurs dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble et ne participe pas à son embellissement ;

Considérant que l'octroi d'un permis constituerait un précédent ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait de placer le caisson de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ;

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 à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :

- Placer le caisson de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ;

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 ;

Rue des Mérisiers, 55A

Objet de la demande :

étendre et transformer une menuiserie située en intérieur d'îlot en logement et atelier, ainsi que construire un immeuble à appartements à front de rue

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

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

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

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

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

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
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 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 que la demande concerne un terrain occupé par un atelier de menuiserie en fond de parcelle, construit en 1948 ;

Considérant que la construction d'un immeuble (de type industriel – atelier), à l'avant de la menuiserie, a été refusée en juin 1950 ;

Considérant qu'au fil du temps, diverses extensions ont été réalisées, à l'avant de l'atelier de menuiserie, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer une menuiserie située en intérieur d'îlot en logement et atelier, ainsi que construire un immeuble à appartements à front de rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des annexes existantes de fait, à l'avant de la menuiserie, et construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- La rehausse d'un étage du bâtiment existant en fond de parcelle ;
- L'aménagement d'un espace de bureau et d'un espace d'atelier au rez-de-chaussée de l'ancienne menuiserie, de deux appartements à deux chambres à son 1^{er} étage, avec terrasses en façade avant et arrière et d'un appartement à quatre chambres dans son nouveau volume avec une terrasse latérale ;
- Le placement de panneaux solaires et d'une pompe à chaleur en toiture du nouveau 2^{ème} étage ;
- La construction d'un immeuble à trois logements à front de rue avec passage carrossable en partie droite de la parcelle, de gabarit rez + 1 + toiture munie d'une large lucarne en partie gauche de la parcelle et de gabarit rez + 2 en partie droite de la parcelle ;
- L'aménagement d'un jardin entre les deux bâtiments munis de 8 emplacements de stationnement, une zone de circulation et de deux abris vélos ;

Considérant que le programme du projet consiste en 1 appartement à une chambre, 4 appartements à deux chambres, 1 logement à quatre chambres, un bureau de pratiquement 117 m² et un atelier d'un peu moins de 90 m² ;

Considérant l'apport de 6 logements présentant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les logements seraient répartis comme suit :

- Dans le bâtiment sollicité à front de rue :
 - 1 appartement à une chambre au rez-de-chaussée, du côté gauche de la parcelle ;
 - 2 duplex à deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Dans l'ancienne menuiserie à rehausser :
 - 2 appartements à deux chambres au 1^{er} étage ;

- 1 appartement à quatre chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant que la construction prévue à l'alignement disposera d'un petit sous-sol accessible à tous les occupants des logements de la parcelle accueillant 6 caves, soit une pour chaque appartement, un local pour tous les compteurs de la parcelle et un local nettoyage ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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) ;
- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et lucarnes), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Vu que 6 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le caractère démesuré du projet (nombre de logements trop important) ;
- Le manque d'intégration du projet dans le quartier résidentiel principalement constitué de maisons unifamiliales et de rares petits immeubles à appartements (densité, bardage en bois) ;
- Les problèmes de mobilité qu'engendrera le projet (stationnement et circulation) ;
- L'atteinte à l'intérieur de l'îlot du projet ;
- Les vues intrusives vers les jardins mitoyens et la maison voisine, tant depuis les terrasses sollicitées en hauteur que l'étage supplémentaire prévu (vis-à-vis et promiscuité créés par le projet) ;
- Le non-respect de l'alignement du projet à front de rue et du gabarit des constructions voisines ;
- Le risque de précédent ;
- La demande de ne pas accepter de débordement sur l'espace public ;
- La perte d'ensoleillement des propriétés voisines ;
- Le manque d'informations par rapport à l'atelier projeté ;
- La demande de se conformer aux décisions précédentes en matière de dimensions et d'implantation des lucarnes ;
- La perte de qualité de vie pour les riverains ;
- L'augmentation du sentiment d'insécurité lié à la création du passage carrossable (facilitation de l'accès à l'intérieur de l'îlot pour les cambrioleurs) ;
- La complexité d'accès des services de secours au bâtiment en intérieur d'îlot rehaussé (rayon de giration depuis la rue) ;
- La pollution sonore liée au placement de la pompe à chaleur en toiture ;
- La demande de préserver les 5 grands arbres existants le long de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande de rehausse de la menuiserie existante déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant en outre que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur et de panneaux solaires sur la nouvelle toiture plate ;

Considérant que cette dernière, d'une surface supérieure à 100 m², ne serait pas végétalisée, contrairement aux dispositions de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la pose de panneaux solaires est parfaitement compatible avec la réalisation d'une toiture végétale ;

Considérant qu'aucune information technique relative à la pompe à chaleur n'est fournie ; que ce type d'équipement peut générer d'importantes nuisances sonores ;
Considérant qu'il y a en tout temps lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que le projet prévoit l'agencement de 3 unités de logement ainsi que de 2 unités économiques (un atelier et un bureau) dans le bâtiment existant à rehausser ;

Considérant que chaque logement de ce bâtiment disposera d'un espace de stockage privatif situé dans chacun des appartements ; qu'une cave sera également mise à la disposition de chacun des logements dans le sous-sol commun à front de rue ;

Considérant toutefois qu'aucun local poubelles n'est prévu, ni pour la menuiserie à étendre et transformer, ni pour le nouveau bâtiment prévu à front de rue, en dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 16) ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne précise ni la nature des activités, ni l'intensité prévues de l'occupation des espaces de bureau et d'atelier ;

Considérant qu'au vu de la situation en zone d'habitation à prédominance résidentielle du bien, il y a lieu de préciser ce point ; que le plan régional d'affectation du sol prévoit que seuls les actes et travaux relatifs au logement et aux équipements d'intérêt collectif peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots (prescription 1.5.1°) ;

Considérant néanmoins que la situation existante de droit du bâtiment existant consiste en un atelier de menuiserie, soit une activité productive artisanale ;

Considérant dès lors qu'il serait légalement possible de conserver une partie du bien en atelier ;

Considérant que l'activité de bureaux ne peut être autorisée en intérieur d'îlots ;

Considérant que l'étage supplémentaire sollicité est implanté en léger retrait du plan de la façade avant de la menuiserie existante ; que ce retrait se limite à 1,50 m ;

Considérant que cet étage occuperait toute la profondeur du bâtiment existant et toute sa largeur dans les derniers 6,50 m ;

Considérant que la partie avant du 2^{ème} étage est implantée avec un retrait latéral de 5 m, dont 3,11 m sont prévus pour la terrasse de l'appartement sollicité ;

Considérant que l'aménagement des appartements aux étages du bien nécessite la réalisation d'espaces extérieurs de qualité ; que la demande prévoit plusieurs terrasses ;

Considérant que les terrasses proposées respectent les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le logement à 4 chambres du 2^{ème} étage, d'une surface de 22 m², est implantée à 1,90 m de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 55) ;

Considérant que les terrasses prévues en saillie sur la façade avant de l'ancienne menuiserie, au 1^{er} étage, présentent une superficie de 8 et 11,2 m² ; qu'elles sont implantées à respectivement 3,74 m et 3,80 m des limites latérales gauche et droite de la parcelle ;

Considérant que la maison voisine de droite est implantée en retrait de l'alignement ; que la façade arrière de son corps de logis principal est implantée à environ 3,10 m de la façade avant de la menuiserie et que celle de son annexe se situe à environ 50 cm de cette même façade voisine ;

Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage de la menuiserie à transformer est prévue à 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche et qu'elle présentera un retrait de 2,22 m par rapport à la façade latérale du volume arrière du rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle ; que son retrait, par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n° 55) serait porté à 6,90 m ;

Considérant que l'aménagement de cette seconde terrasse bénéficiant au logement de gauche du 1^{er} étage serait assortie de la rehausse du mur mitoyen de gauche existant ;

Considérant que les murs mitoyens à l'avant de la menuiserie ne seraient pas rehaussés ; qu'ils ne permettent pas d'éviter les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot ni depuis le 1^{er} étage du bâtiment à transformer en appartements, ni depuis ses terrasses ;

Considérant que le niveau des jardins mitoyens est supérieur à celui du 1^{er} étage de la menuiserie existante ;

Considérant que le nouvel étage serait recouvert d'un bardage en bois ; que les châssis seraient en aluminium de teinte vert foncé ;

Considérant que la menuiserie existante présente des façades en briques et de larges baies vitrées typiques des immeubles de type industriel du début du XX^{ème} siècle ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver et mettre en valeur l'esthétique existante de droit du bâtiment ;

Considérant que le bardage en bois serait de nature à altérer excessivement la modénature existante de la façade de la construction de type industriel ;

Considérant que le gabarit existant, rez + 1 à toiture plate, reflète également l'histoire du bâtiment industriel érigé en intérieur d'îlot en 1948 ;

Considérant que la hauteur des constructions en fond de parcelles, et donc en intérieur d'îlot, était déjà limitée lors du refus délivré en 1950 ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accroître l'atteinte à l'intérieur de l'îlot par l'augmentation d'un étage du volume existant ;

Considérant également que tant la rehausse du bâtiment que l'aménagement des terrasses sollicitées seraient de nature à engendrer une promiscuité excessive et des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que la nouvelle construction prévue à front de rue est constituée de deux parties formant un angle d'environ 25° par rapport à l'alignement ;

Considérant que la partie prévue dans le prolongement de la maison mitoyenne de gauche (n° 57) est implantée à l'alignement ; que sa largeur se limite à 5,29 m ;

Considérant que la partie de droite, d'une largeur de 6 m mesurée dans la direction de l'alignement, présente un débordement au-dessus de l'espace public d'une saillie de maximum 1 m au droit de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le recul de cette partie de la façade avant, au droit de l'angle des deux tronçons de façades, atteint maximum 1,50 m ;

Considérant dès lors que la partie droite du bâtiment prévu à front de rue déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) ;

Considérant que la rue des Mérisiers ne présente qu'un seul débordement au-dessus de l'alignement, situé en face du projet (n° 46) ;

Considérant que cette rupture d'alignement existante s'intègre peu à l'esthétique générale de la rue ; qu'elle augmente de plus sensiblement l'impact visuel du volume en saillie recouvert d'un bardage en bois ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de rompre davantage l'alignement existant de la rue ;

Considérant en outre que l'alignement existant de la rue a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 03/07/1908 ;

Considérant que la demande de modification de l'alignement est motivée par la création de pièces de vie disposant d'angles droits dans l'appartement prévu du côté droit de la parcelle ;

Considérant que les appartements prévus dans la partie gauche de l'immeuble disposeront d'un angle obtus, d'environ 115° ;

Considérant également que de nombreuses maisons disposent de limites obliques et donc d'espaces de vie de forme trapézoïdale ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation ne se justifie pas ;

Considérant que la hauteur maximale de la façade avant du projet doit être mesurée dans sa partie droite ; qu'elle atteint environ 10 m par rapport au niveau du trottoir, selon les plans ;

Considérant que la rue est en pente ; que les plans ne traduisent pas cette différence de niveaux entre les deux parties du projet ;

Considérant que la construction voisine de droite, implantée en retrait de l'alignement, est construite en surplomb de l'espace public ; que sa hauteur de façade avant s'en trouve donc réduite ;

Considérant que la hauteur de sa façade avant semble devoir être diminuée de minimum 80 cm ;

Considérant que la construction voisine érigée à l'alignement se situe environ 50 cm plus haut dans la pente de la rue ; que sa hauteur de façade avant se trouve donc également réduite ;

Considérant que les informations disponibles sur les plans ne permettent pas de chiffrer précisément lesdites hauteurs des façades avant voisines ;

Considérant toutefois qu'il ressort des estimations de l'inclinaison de la rue et de la pente d'accès à la construction voisine de droite que l'immeuble sollicité à front de rue déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce qu'il dépasse la hauteur de la construction voisine de référence la plus haute ;

Considérant que cette dérogation n'est pas sollicitée par le demandeur dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la façade avant de la partie gauche de l'immeuble serait recouverte d'un enduit de teinte taupe ; que la partie droite du projet, hors alignement, serait recouverte d'un bardage en bois ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée dans la partie gauche de l'immeuble (3,20 m) dépasse les 2/3 du développement de sa façade, dérogeant de ce fait au prescrit du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 6) ;

Considérant qu'elle est implantée dans le plan de la façade avant, à 31 cm de l'axe mitoyen de gauche et à 50 cm du nu extérieur de la façade latérale accueillant l'accès carrossable et les portes d'entrées de l'immeuble ;

Considérant que son implantation et son gabarit s'apparente davantage à un second étage qu'à une lucarne, accroissant d'autant la hauteur de la façade avant, telle que perçue depuis l'espace public ;

Considérant que la partie droite de l'immeuble, de gabarit rez + 2, recouverte d'un bardage en bois pour sa façade avant et le retour de son 2^{ème} étage, disposera d'un enduit de teinte taupe sur son mur pignon mitoyen ;

Considérant que l'immeuble sollicité à front de rue dépasse des deux profils mitoyens ;

Considérant que la construction voisine de droite est implantée en retrait de l'alignement d'environ 16 m ;

Considérant que le 2^{ème} étage de la partie droite du projet dépasse également du profil de la première construction voisine de droite à l'alignement (n° 51-53) ;

Considérant en outre que la rue est en pente ; qu'il y aurait dès lors lieu de baisser quelque peu le profil voisin de droite pour tenir compte de la pente de la rue ;

Considérant par conséquent que le gabarit de la partie du projet prévue à front de rue déroge d'autant plus aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant également que la partie droite du projet à front de rue est dépourvue de corniche, tout comme la « fausse lucarne » projetée en partie gauche de la parcelle ;

Considérant que l'absence d'élément de couronnement de la façade renforce l'impact visuel du volume sollicité depuis et sur l'espace public ;

Considérant que la majorité des constructions avoisinantes présente un gabarit *rez + 1 + toiture* ;

Considérant que les châssis et portes sollicités seraient en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que l'aluminium nécessite déjà une importante part d'énergies grises lors de sa fabrication ;

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

Considérant que le 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 par conséquent qu'il y a lieu de proposer un projet s'intégrant davantage aux constructions avoisinantes tant du point de vue de son gabarit que de ses matériaux de finition ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 8 emplacements de stationnement et de deux abris vélos de 6 et 10 places en intérieur d'îlot ;

Considérant que les profils des deux abris vélos dépassent entièrement des deux profils mitoyens ;

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

Considérant que ces abris seraient ouverts sur une face et recouverts de bardage bois ajouré sur les trois autres côtés ; que leur hauteur atteint 2,20 m ;

Considérant qu'il s'agit de constructions légères permettant le stationnement aisément accessible aux vélos ; qu'il y a lieu de promouvoir la mobilité active ;

Considérant toutefois que le stationnement de 8 voitures, à l'air libre, en intérieur d'îlot, est de nature à générer des nuisances olfactives, sonores et visuelles tant pour les occupants des constructions avoisinantes que pour les habitants du projet ;

Considérant également que l'aménagement de 8 emplacements de stationnement voitures déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et

jardins (titre I, art. 12) en ce qu'il ne vise pas au développement de la flore, ni d'un point de vue qualitatif, ni quantitatif ;

Considérant dès lors que cette même zone de cours et jardins ne maintient pas une surface perméable, plantée en pleine terre, de minimum 50 % de sa superficie ;

Considérant en effet que la zone de circulation et les emplacements de stationnement sont prévus en dalles béton gazon ; que ce dispositif ne répond pas à la définition de surface plantée en pleine terre et ne vise pas au développement de la flore ;

Considérant que les seuls espaces plantés en pleine terre et présentant des qualités paysagères sont situés le long de la limite mitoyenne de gauche et à l'arrière de la partie gauche du projet prévu à front de rue ;

Considérant que ces espaces se limitent au jardin privatif de l'appartement à une chambre du rez-de-chaussée du projet, une bande de plantations, d'une largeur de 1 m, entre la partie avant du projet et l'abri vélos en fond de parcelle et les zones plantées communes prévue à l'avant de l'ancienne menuiserie, de part et d'autre de son accès ;

Considérant par conséquent que la proportion de plantations en pleine terre du projet est fortement limitée, à savoir environ 95 m² pour une superficie de parcelle de pratiquement 800 m², soit moins de 12 % ;

Considérant en outre qu'une circulation en intérieur d'îlot de 8 véhicules engendrerait des nuisances en matière de mobilité pour le voisinage ; que le report de ces véhicules sur l'espace public ne peut être absorbé sans accroître excessivement la pression existante en terme de stationnement ;

Considérant que l'attestation de l'état du sol annexée à la présente demande de permis d'urbanisme place la parcelle en catégorie 2 ;

Considérant que Bruxelles Environnement atteste que les normes d'assainissement sont dépassées sur la parcelle ; que les terres excavées sur la parcelle ne peuvent dès lors pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;

Considérant qu'il ressort des éléments précédents que le projet de réaménagement de la parcelle traduit une surdensification de la parcelle et qu'il est de nature à porter une atteinte excessive à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par conséquent que le projet, tel que sollicité, serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant de la construction (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et de local poubelles (titre II, art. 16) ne sont pas acceptables ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 09/12/2022 (réf. CP.1994.0876/8) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRÉSENTÉE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme.

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

Heiligenborre, 180

Objet de la demande :

régulariser l'aménagement d'une terrasse et la démolition de deux annexes

Motif de la CC :

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 2 – COIN DU BALAI », en zones d'habitat et d'activités complémentaires, d'annexes et de cours et jardins (AG du 01/10/2015) ;

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

Considérant qu'il s'agit de deux maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit rez + ½ + toiture dont la superficie plancher totale atteint un peu plus de 120 m² ;

Considérant que la largeur des maisons est limitée à environ 4,20 m entre axes mitoyens et leur profondeur à un peu moins de 8 m ;

Considérant que celles-ci sont situées dans une rangée de maisons de même gabarit ; que leur façade avant a été recouverte de briquettes rouge-brun ;

Considérant qu'elles ont été transformées en un seul logement suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2020 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'aménagement d'une terrasse et la démolition de deux annexes à l'arrière du logement unifamilial ;

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

- La démolition d'une annexe accolée à la façade arrière ;

- La démolition d'une annexe isolée de la maison et mitoyenne à l'annexe de la maison voisine de gauche (n° 178) ;
- La conservation de l'emprise de l'annexe accolée à la maison et démolie recouverte par des pavés de béton ;
- La réalisation d'une terrasse en bois d'une surface de 23 m², au-delà de la servitude de passage au profit de l'habitation sise au n° 178, sous l'ancienne annexe isolée de la maison, avec escalier d'accès au jardin ;
- La pose d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,60 m par rapport au niveau fini de la terrasse, le long d'une partie de la limite droite de la terrasse ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 2.2.1 (zones de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la surface du jardin plantée en pleine terre est inférieure à 50 % de sa superficie totale ;

Considérant que la prescription 2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol relative aux zones de cours et jardins prévoit que :

- La profondeur maximale des terrasses soit limitée à 4 m par rapport à la façade arrière des maisons ;
- La parcelle soit plantée sur au moins 50 % de sa superficie ;
- La zone de cours et jardins soit plantée sur au moins 75 % de la zone de cours et jardins non construite ;
- Les plantations de la zone de cours et jardins doivent favoriser la variété et les espèces indigènes ;

Considérant que la zone de cours et jardins dispose d'une surface de +/- 61 m² ;

Considérant que le jardin est en pente ; que son niveau en bout de terrasse se situe 1,62 m en contrebas du niveau de la terrasse ;

Considérant qu'au vu de l'existence d'une servitude de passage longeant la façade arrière de l'annexe contigüe démolie, au profit des maisons sises aux n° 178 et 180, la restriction de profondeur pour la terrasse limiterait la profondeur exploitable de cet aménagement d'agrément extérieur à 1,75 m ;

Considérant que la profondeur de cette servitude de passage atteint 2,25 m par rapport à la façade arrière de la maison ;

Considérant que cet aménagement dallé présente une surface d'un peu plus de 15 m² ;

Considérant dès lors que la superficie de la zone de cours et jardins non bâtie et exploitable restante est limitée à un peu plus de 45 m² ;

Considérant que la parcelle, en situation existante de droit, n'est pas plantée sur la moitié de sa superficie ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit également de planter les zones de

cours et jardins sur au moins 75 % de leur surface, soit sur pratiquement 46 m² pour la parcelle faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant dès lors que l'aménagement de toute terrasse engendre une dérogation à la prescription 2.2.1 du plan particulier ;

Considérant que les deux habitations ont été réunies en une seule, dont la superficie totale de planchers se limite à moins de 130 m² ;

Considérant qu'il y a lieu de permettre la réalisation d'une terrasse exploitable pour les occupants du logement, en zone de cours et jardins ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol limite la profondeur de la terrasse à 4 m par rapport à la façade arrière des maisons ; que la terrasse ne peut s'implantée en deçà de la servitude de passage existante, à savoir à moins de 2,25 m de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la terrasse à régulariser présente une profondeur de 4,75 m pour une largeur de 4,70 m ; que ses dimensions dépassent le maximum prévu au plan particulier engendrant une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) ;

Considérant que la surface du jardin planté en pleine terre se limite à 21 m², soit moins de la surface de la terrasse à régulariser ;

Considérant en outre que les plantations existantes du jardin se limitent à du gazon ;

Considérant dès lors que l'aménagement du jardin ne répond pas à la prescription 2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il ne favorise pas la variété des plantations ;

Considérant en outre, qu'afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur, il y a lieu de prévoir davantage de plantations variées qu'uniquement du gazon ;

Considérant cependant, que le jardin au vu de son relief est difficilement utilisable en jardin d'agrément ; que la dimension de la terrasse est dès lors justifiée ;

Considérant toutefois que l'angle d'about gauche de la terrasse est implanté à 61 cm de la limite de parcelle vers le jardin sis au n° 178 ; que l'escalier d'accès au jardin est également implanté à moins de 1,90 m de cette même limite de propriété et ne respecte pas le Code civil ;

Considérant en outre que la hauteur d'une partie des palissades longeant la limite de parcelle de droite (vers le n° 184) se limite à 1,60 m, ne permettant pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il y a en tout temps lieu de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant que la terrasse de la parcelle voisine de droite est située 60 cm en contrebas du niveau de la terrasse à régulariser ;

Considérant que de nombreuses habitations voisines disposent d'une terrasse dans leur jardin ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une terrasse perméable respectant le Code civil en matière de vues ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de zones de cours et jardins (prescription 2.2.1) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 ;

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

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

- **Implanter l'escalier d'accès au jardin dans l'emprise de la terrasse de manière à respecter les dispositions du Code civil ;**
- **Respecter les dispositions du Code civil en matière de vues depuis cette nouvelle terrasse (placer des palissades d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse sans dépasser les 2 m par rapport au niveau fini de la terrasse voisine) ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la terrasse endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de cours et jardins (prescription 2.2.1) 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 ;

Avenue des Ortolans, 9

Objet de la demande :

Modifier le volume de la toiture afin d'aménager un appartement sous comble

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))

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du site classé « Cités-jardins - Le Logis et « Floréal » ;

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

Vu l'avertissement aux copropriétaires de l'immeuble (annexe II) ;

Considérant que la demande porte sur un petit immeuble à appartement de gabarit « rez + 2 + toiture à 3 versants », datant de 1960, et comptant actuellement 3 unités (un studio et deux appartements de deux chambres) ;

Considérant que le bien a fait l'objet, en mai 2017, d'une demande de permis visant à rehausser la façade latérale et à aménager un logement supplémentaire au niveau des combles ;

Considérant que cette demande avait été refusée, en date du 20/02/2018, par le Collège des Bourgmestre et échevins, qui avait notamment jugé que « l'augmentation du nombre de logement dans l'immeuble porte atteinte à la qualité résidentielle de celui-ci » ;

Considérant que les demandeurs avaient introduit, en date du 07/03/2018, un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le Gouvernement a confirmé ce refus jugeant notamment que « la demande visant à aménager un 4^{ème} logement dans l'immeuble consiste en une exploitation excessive de ce dernier » ;

Considérant que la présente demande vise à transformer la volumétrie de la toiture afin d'aménager un appartement supplémentaire au niveau des combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension en toiture, prenant la forme d'un parallélépipède rectangle de 3,6 mètres de largeur, 12,1 mètres de longueur et 3,15 mètres de hauteur ;
- L'aménagement d'un appartement "1 chambre" de 64 m² ;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le manque d'intégration du projet dans son cadre bâti (volumétrie, couleurs et matériaux) ;
- Les vues générées par le projet sur les appartements de l'immeuble voisins de droite (n°7) ;
- L'ombre générée par le projet sur la toiture du bien voisin de gauche (n°15), qui dispose de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le dossier doit être également 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 ;
- Actes et travaux en zone de protection d'un bien classé et modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci, en application de l'article 237 du COBAT ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection du site classé des cités-jardins "Le Logis et Floréal"; qu'il est également situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'il convient donc d'être particulièrement vigilant à la préservation et à la protection des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Considérant que l'extension projetée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'extension projetée dépasserait le profil des deux biens voisins d'environ 3 mètres au droit des façades ;

Considérant que la rue et le quartier, dont, notamment les maisons de l'ensemble classé des cités-jardins, sont, principalement, constitués de petits groupes de maisons mitoyennes à toiture à deux versants, avec, à chaque extrémité, une maison trois façades à trois versant ;

Considérant que la construction d'une extension prenant la forme d'un parallélépipède rectangle en toiture est de nature à rompre la cohérence de la volumétrie du bâti existant ;

Considérant que l'extension projetée présenterait un bardage en tôle de teinte claire, 3 grandes baies vitrées et un garde-corps vitré au niveau du balcon-terrasse avant ;

Considérant que l'immeuble et la quasi-totalité des biens cirvoisins présentent une toiture à versant couverte de tuiles oranges ; que l'immeuble et la grande majorité des biens situés dans l'alignement présentent des façades en briques de teinte naturelle ;

Considérant que la typologie du projet apparaît délibérément en rupture avec le style architectural du bâtiment et du cadre bâti ; que le projet ne fait référence à aucun élément architectural existant ;

Considérant qu'il s'ensuit que l'extension projetée est contraire à la prescription 21 du PRAS relative à la ZICHEE qui dispose que « Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. » ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont par conséquent pas acceptables ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS émis en date du 20/12/2020 et qui peut être résumé comme suit :

« La CRMS ne souscrit pas au projet de transformation de la toiture car tant la volumétrie que la matérialité proposée ne seraient pas en accord avec la cohérence des maisons de l'alignement typique des années '50 qui borde la cité classée. En effet, les immeubles de la rue des Ortolans, ultérieurs à la cité-jardin, sont organisés en série de maisons de même gabarit, sous toitures en tuiles rouges à deux ou trois versants (suivant qu'elles sont entre mitoyens ou en about), avec une même pente ainsi qu'un même niveau de corniches et de hauteur de faîte. Ils s'accordent sobrement aux typologies des maisons de la cité-jardin dont il convient de préserver l'environnement (zone de protection). La transformation projetée de la toiture en un parallélépipède, tel un conteneur en tôle, serait particulièrement visible et incongru dans ce contexte ;

En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet car il aurait un impact visuel préjudiciable sur les caractéristiques urbanistiques du quartier, en particulier sur la cité-jardin Le Logis. » ;

Considérant que la demande, qui prévoit la création d'un logement supplémentaire, n'apporte aucune information concernant la présence d'emplacements de stationnement (vélos, deux-roues, voiture) et de locaux d'entretien (ordure ménagère et matériel de nettoyage) en fonction du nombre de logement dans l'immeuble ;

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

Considérant que l'analyse de la demande de permis d'urbanisme de mai 2017, qui visait également à aménager un logement supplémentaire dans les combles, avait amené le Collège des Bourgmestre et échevins et le Collège de l'urbanisme à conclure que l'aménagement d'un quatrième logement dans l'immeuble consisterait en une exploitation excessive de ce dernier ;

Considérant qu'en l'absence de nouvelles informations relatives aux locaux de service, cette conclusion reste valable ;

Considérant enfin que les imposantes baies prévues en façade latérale (6,6m² pour la pièce de vie et 4m² pour la chambre), généreraient des vues et un éclairage régulier vers la lucarne du bien voisin, située à seulement 7 mètres de l'extension prévue ; que cette lucarne donne sur une chambre à coucher ; que les baies projetées seraient donc de nature à générer un sentiment de promiscuité excessif pour les habitants du bien voisin ;

Considérant par conséquent que le projet serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

AVIS DEFAVORABLE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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

Boulevard du Souverain, 70

Objet de la demande :

Réaménager la zone de recul

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur la zone de recul d'une villa datant des années 1920 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du relief du sol de la zone de recul afin d'aménager deux emplacements de stationnement équipés de bornes de recharge électrique ;
- L'installation d'un nouveau portail au niveau de l'alignement ;

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

- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Dérogation à l'article 1.1.7.2 du PPAS (cloture des zones de recul) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que l'article 11 du titre 1 du RRU interdit l'aménagement de stationnement en zone de recul ;

Considérant toutefois que l'article 1.2.2.2 du PPAS autorise la réalisation d'emplacement de stationnement pour autant que leur largeur n'excède par la moitié de la largeur de la parcelle ;

Considérant que la zone de stationnement à régulariser présente une largeur de 9 m ; que la parcelle présente une largeur de 18 mètres ; que cette condition est donc respectée ;

Considérant que la parcelle présentait, avant travaux, une importante dalle de stationnement en macadam (environ 170 m²) construite dans les années 1970 ; que cette dalle a été démolie en 2022 ; qu'une partie de la zone libérée (environ la moitié) a été engazonnée ; que l'autre partie est désormais occupée par la nouvelle zone de stationnement ;

Considérant que cette nouvelle zone de stationnement a été réalisée en gravier stabilisé ; que ce revêtement perméable permet l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que l'accès aux voitures depuis la rue n'a pas été élargi ou déplacé ; que la demande ne nécessite donc pas la suppression de places de stationnement en voirie ;

Considérant que l'installation des deux bornes de recharge en zone de recul permet la charge des véhicules électriques des occupants sans qu'ils n'aient à tirer des rallonges électriques jusqu'au niveau des places de stationnement en voirie (situées à plus de 20 mètres de l'habitation) ; que cela permet par ailleurs d'éviter les désagréments liés à la présence de rallonges sur le trottoir ;

Considérant qu'une partie de l'ancien accès piéton, construit sur une chappe de béton, a également été démolie ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la partie restante de l'ancien accès piéton afin d'aménager un nouvel accès en gravier stabilisé ; que cette transformation permettra également d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que la surface de la zone de recul non destinée aux accès et au stationnement (soit environ 60% de sa surface totale) sera engazonnée et plantée ;

Considérant que la zone de recul sera donc, suite à ces travaux de démolition et de transformation, quasi-entièrement perméable (à l'exception des murs de soutènement), et majoritairement couverte de pleine terre ;

Considérant que l'aménagement projeté de la zone de recul répond donc aux objectifs de perméabilisation et de végétalisation du RRU de manière satisfaisante ;

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

Considérant que la demande prévoit l'installation d'un portail coulissant en aluminium plein de teinte gris anthracite de 4 mètres de largeur et de 1,8 mètres de hauteur ;

Considérant que la demande prévoit également la plantation d'une haie de 2 mètres de hauteur sur l'alignement ; qu'un grillage en treillis d'une hauteur non précisée a également été installé en léger retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant que l'article 1.1.7.2 du PPAS prévoit que l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur de 1 mètre maximum, soit par un muret du même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'une haie vive (hauteur maximum de 1 mètre) ;

Considérant que cette hauteur maximum est portée à 1,5 mètres au niveau des limites mitoyennes de la zone recul, et à 2 mètres au niveau des limites mitoyennes de la zone de cours et jardin ;

Considérant que les demandeurs souhaitent prévoir une délimitation (haie et grillage) plus haute que ce que prévoit le PPAS pour des raisons de sécurité (lutte contre le cambriolage) ;

Considérant que les propriétés du Boulevard du Souverain sont caractérisées par leur ouverture visuelle sur l'espace public ; que la grande majorité des clôtures et haie d'alignement respectent les prescriptions du PPAS ;

Considérant que les zones de recul constituent une zone tampon entre la voirie et l'habitation qui fait partie du paysage et du décor urbain ;

Considérant que la visibilité réciproque entre le domaine privé et public permet un meilleur contrôle social qui participe à la sécurité des biens et des personnes ;

Considérant en outre que la maison dispose d'un jardin à l'arrière de l'habitation, assurant un espace d'intimité extérieur aux occupants ;

Considérant que cette dérogation au PPAS constituerait donc un précédent préjudiciable pour les caractéristiques urbanistiques du boulevard du Souverain et de la ZICHEE ;

Considérant qu'il y a donc lieu de maintenir la visibilité de la zone de recul en limitant la hauteur de la haie, du grillage et du portail à maximum 1 mètre au niveau de l'alignement et à maximum 1,5 mètres au niveau des limites mitoyennes de la zone recul ;

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 ;

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

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

- Maintenir la visibilité par-dessus les haies, grillages, et portail de clôture en limitant leur hauteur à maximum 1 mètre au niveau de l'alignement et à maximum 1,5 mètre au niveau des limites mitoyennes de la zone recul ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'aménagement de l'alignement endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;

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

La dérogation relative à l'article 11 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative à l'article 1.1.7.2 du PPAS « Zone 4 Souverain ouest » en ce qui concerne les clôtures des zones de recul est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Avenue du Cor de Chasse, 27

Objet de la demande :

Rénover 3 appartements et changer l'affectation d'une boulangerie en un appartement

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble de deux immeubles composé :

- D'un immeuble de logement (deux appartements) mitoyen, de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » datant des années 1950 (avenue des Criquets 2A) ;
- D'un immeuble d'angle mixte (un rez-de-chaussée commercial et un appartement) de gabarit « rez + 1 » datant de 1935 (avenue du Cor de Chasse 27) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer les 3 appartements existants et de changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;

Considérant que la partie de la demande portant sur l'avenue des Criquets 2A concerne plus précisément :

- L'agrandissement de la lucarne du versant arrière ;
- La démolition d'une annexe en tôles ondulées au niveau de la cour arrière ;
- La modification de la répartition des appartements et leur réaménagement intérieur ;
- La modification des ouvertures en façade avant ;
- La régularisation des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que la partie de la demande portant sur l'avenue du Cor de Chasse 27 concerne plus précisément :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial (boulangerie) en appartement ;
- La modification des ouvertures en façade avant ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le manque de précision quant à l'aménagement de la cour arrière (Criquets 2A) ;
- Les vues générées par la nouvelle lucarne projetée dans le versant arrière (Criquets 2A) sur les habitations et jardins voisins ;
- Le manque de précision quant à l'utilisation et à l'aménagement projetés de la toiture plate de l'immeuble d'angle (Cor de Chasse 27) ;

Analyse de la demande portant sur l'avenue des Criquets 2A

Considérant que cet immeuble comporte actuellement :

- Un garage et un local de rangement (réserve) au rez-de-chaussée ;
- Un appartement d'une chambre au 1^{er} étage ;
- Un duplex de trois chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la demande prévoit de modifier la répartition des logements comme suit :

- Un duplex de deux chambres aux RDC et 1^{er} étages ;
- Un duplex de deux chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la demande prévoit d'agrandir la lucarne située dans le versant arrière afin d'améliorer l'habitabilité des combles (4^{ème} étage) ;

Considérant que les baies de la nouvelle lucarne éclaireront une chambre et une salle de douche ;

Considérant que ces baies sont, d'une part, relativement étroites et, d'autre part, conformes aux dispositions du code civil en matière de distance par rapport aux limites mitoyennes ; qu'elles ne sont dès lors pas susceptibles de générer des nuisances visuelles excessives ;

Considérant que ces chambres de 14 m² et 9,6 m² sont conformes au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale, de hauteur sous-plafond et de superficie nette éclairante ;

Considérant que le 3^{ème} étage, destiné aux pièces de vie (cuisine, salle à manger, salon), sera décroisonné afin d'améliorer la communication entre différents les espaces de vie et la pénétration de la lumière naturelle ;

Considérant que ces travaux de transformations amélioreront les conditions de confort et d'habitabilité du duplex ;

Considérant que le projet prévoit de transformer le rez-de-chaussée, actuellement occupé par un garage et un local de rangement, en pièces de vie destinées à l'appartement du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande prévoit donc l'aménagement d'un local à compteurs (servant également de local vélo) en sous-sol de l'immeuble ; que cet aménagement nécessite et la construction d'un escalier en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ;

Considérant que la dimension (5,52 m²), la configuration, et la double fonction du local projeté en sous-sol ne permettrait pas d'y entreposer aisément plus d'un vélo adulte ;

Considérant que l'accès à ce local se ferait via un escalier muni d'une goulotte à vélo ; que cet escalier présenterait une largeur de 80 cm et une pente d'environ 80% ; que le système de goulotte à vélo est adapté aux escaliers présentant une largeur de minimum 1,20 m et une pente de maximum 47% (cf. « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale ») ;

Considérant que ni le local à vélo projeté, ni l'escalier d'accès projeté ne seraient donc fonctionnels ;

Considérant que l'adaptation de l'escalier d'accès en vue de répondre aux recommandations susmentionnées nécessiterait son agrandissement de manière significative ; que cela accentuerait la dérogation à l'article 11 du RRU ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre 1, art. 10) n'est donc pas acceptable ; qu'elle doit être refusée ;

Considérant qu'il est toutefois souhaitable de prévoir un local de service commun / local technique permettant, par exemple, le rangement de vélos, le tri sélectif des ordures ménagères, et l'entreposage du matériel de nettoyage des parties communes de l'immeuble et de la zone de recul ; ce local pourra également accueillir les compteurs de l'immeuble ;

Considérant que modifier l'organisation du duplex du bas, d'une part, en aménageant les " pièces de nuit " au rez-de-chaussée et les "pièces de vie" à l'étage, et, d'autre part en supprimant l'une des chambres, permettrait l'aménagement de ce local de service ;

Considérant que la demande prévoit de créer un accès indépendant pour chacun des deux appartements ;

Considérant que l'accès au duplex du 2^{ème} et 3^{ème} étage se ferait via un escalier en colimaçon débouchant directement sur la porte d'entrée à rue ; que le sas d'entrée particulièrement étroit apparaît peu ergonomique ;

Considérant que les transformations projetées nécessitent l'ajout d'une porte d'entrée dans la façade avant qui présente une largeur de 7,9m ; que la présence de deux portes d'entrée contiguës apparaît peu cohérente avec la typologie du bâtiment, dans la mesure où il serait possible d'aménager un hall commun desservant les deux appartements ;

Considérant que la demande prévoit de démonter les éléments en tôles ondulées de la cour arrière afin de lui rendre sa destination prévue par la situation de droit ; que ces travaux mettront fin à une infraction urbanistique ;

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 ;

Considérant que l'aménagement prévu au niveau de la limite mitoyenne de la cour n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir une haie, une palissade, ou un mur mitoyen, en concertation avec les propriétaires voisins, afin de préserver l'intimité des cours et jardins ;

Analyse de la demande portant sur l'avenue du Cor de Chasse 27

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local à vélo de 6,3m² dans les caves de l'immeuble ;

Considérant que l'accès à ce local se ferait via un escalier intérieur (hall) muni d'une goulotte à vélo ;

Considérant que le cloisonnement du local à vélo réduit son accessibilité ; que ce cloisonnement n'apparaît pas nécessaire ; qu'il est donc souhaitable de le décloisonner ;

Considérant que la demande prévoit le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial (boulangerie) en logement (appartement de 90 m² comptant 2 chambres) ;

Considérant que cette affectation est compatible avec la situation du bien au PRAS (zone d'habitation à prédominance résidentielle) ;

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

Considérant que le projet prévoit de partiellement combler les vitrines du rez-de-chaussée, ainsi que la porte d'entrée située sur l'angle du bâtiment, afin de les diviser et/ou de les transformer en fenêtres de dimensions plus réduites ;

Considérant que ces transformations permettront d'assurer l'éclairage naturel de chacune des nouvelles pièces créées par la division du rez-de-chaussée (chambre et salle de bain)

Considérant que le parement utilisé pour le comblement des baies serait identique à celui des façades existantes (briques de teinte brune) ; qu'il conviendra de soumettre, pour approbation par le Service Urbanisme de la Commune de Watermael-Boitsfort, un échantillon de la brique prévue pour le comblement des baies ;

Considérant que les vitrines de la façade ont été agrandies en 1986 ; que la hauteur des allèges de ces vitrines était, à l'origine, identique à celle des autres allèges du rez-de-chaussée ;

Considérant la hauteur d'allège des fenêtres projetées n'est pas identique à celle des fenêtres existantes ; qu'il convient de respecter la composition d'origine de la façade en alignant les appuis de fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la note explicative indique que la toiture plate de l'immeuble sera en grande partie végétalisée ; que les plans ne représentent pas la couverture végétale ; qu'il y a lieu de lever cette discordance et de la représenter ;

Considérant qu'une trappe d'accès à la toiture végétale permettra son entretien occasionnel ; que la légende des plans de la demande renseigne cette trappe comme « trappe accès toiture terrasse » ; que la demande ne fait cependant pas mention d'une terrasse au niveau de la toiture plate ; qu'il y a lieu de lever cette discordance en corrigeant l'annotation des plans ;

Analyse générale

Considérant que la note explicative indique que les zones de recul, tant pour l'Avenue du Cor de Chasse que pour l'avenue des Criquets, seront reverdurisées au maximum ; que les plans sont toutefois très sommaires concernant l'aménagement des zones de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter l'aménagement projeté des zones de recul de manière détaillée sur les plans et coupes de la demande (préciser les matériaux et plantations éventuelles) ;

Considérant que deux citernes d'eaux de pluies d'un total de 12.500 litres (une pour chaque immeuble) seront installées ; que les eaux pluviales seront réutilisées pour les toilettes et machines à laver ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ; qu'infiltrer le trop-plein des citernes à la parcelle répondrait à cet objectif ;

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

Considérant que les menuiseries en bois des immeubles ont été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte blanche ; que ce remplacement a été réalisé par l'ancien propriétaire, en 2022 ;

Considérant que le placement de châssis en PVC conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales des constructions et qu'il constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

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

Considérant que le remplacement de châssis datant de 2022 ne répondrait toutefois pas à l'objectif de politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement ;

Considérant qu'il y aura lieu de remplacer ces châssis par des châssis en bois lors de leur prochain remplacement ; que cette condition devra être indiquée dans la légende des plans modifiés ;

Considérant que les nouveaux châssis (prévus au niveau des nouvelles baies) seront en bois peint en blanc ;

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 ;

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

Avenue des Criquets 2A

- Modifier l'organisation du duplex du bas en aménageant les "pièces de nuit" (salle de bain et chambre) au rez-de-chaussée et les "pièces de vie" (cuisine, salon, salle à manger) à l'étage ;
- Supprimer l'une des chambres afin d'aménager un local de service commun ;
- Conserver une seule porte d'entrée commune et aménager un hall d'entrée commun desservant les deux appartements ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, démonter les éléments en tôles ondulées de la cour arrière afin de lui rendre sa destination prévue par la situation de droit) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
- Prévoir une haie, une palissade, ou un mur mitoyen au niveau de la limite mitoyenne de la cour de l'immeuble afin de préserver l'intimité des cours et jardins, et ce, en concertation avec les propriétaires du bien voisin ;

Avenue du Cor de Chasse 27

- Décloisonner le local à vélo de manière à améliorer son accessibilité ;
- Soumettre, pour approbation par le Service Urbanisme de la Commune de Watermael-Boitsfort, un échantillon de la brique prévue pour le comblement des baies ;
- Aligner les appuis de fenêtre du rez-de-chaussée (tout en maintenant les linteaux à une même hauteur) ;
- Représenter la couverture végétale prévue au niveau de la toiture plate de l'immeuble ;
- Corriger l'annotation des plans en remplaçant la légende « trappe accès toiture terrasse » par « trappe accès toiture végétalisée » ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

Général

- Représenter l'aménagement projeté de la zone de recul de manière détaillée sur les plans et coupes de la demande (préciser les matériaux et plantations éventuelles) ;
- Étudier la possibilité d'infiltrer le trop-plein des citernes à la parcelle ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, installer et mettre en fonctionnement les systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois lors de leur prochain remplacement. Indiquer cette condition dans la légende des plans modifiés ;
- 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (Titre 1, article 11) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Rue Gratès, 32

Objet de la demande :

Agrandir une maison unifamiliale et aménager une habitation unifamiliale supplémentaire

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Application de la prescription particulière 2.5.2° 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble composé :

- D'une maison unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à la Mansart », datant de 1902 ;
- D'une dent creuse partiellement occupée par un garage attenant à la maison ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir la maison unifamiliale, de démolir le garage et de construire un nouvel immeuble comportant une extension de la maison existante et un nouvel appartement ;

Considérant que la demande vise à :

- Démolir le garage attenant à la maison ;
- Réaménager et agrandir la maison unifamiliale, latéralement, et en façade arrière ;
- Construire un nouvel immeuble comprenant un garage au rez-de-chaussée, l'extension de la maison existante au rez-de-jardin, et un nouvel appartement aux 1^{er}, 2^{ème}, et 3^{ème} étages ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

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

Immeuble existant (Rue Gratès 32)

Considérant que la maison existante, reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, est implantée sur l'alignement tandis que les maisons cirvoisines présentent une zone de recul d'une profondeur variant de 3 à 6 mètres ;

Considérant que la façade avant du bien est donc particulièrement visible depuis la rue Gratès ; qu'elle sera rénovée à l'identique afin de préserver ses caractéristiques architecturales ;

Considérant que la demande prévoit d'agrandir la maison existante en construisant des extensions en façade arrière et une extension latérale, intégrée au nouvel immeuble ;

Considérant que ces nouveaux volumes disposeront de larges baies permettant un éclairage naturel généreux des espaces de vie ; que le réaménagement prévu des espaces intérieurs améliore la conformité du bien aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que les extensions projetées en façade arrière au niveau du 1^{er} (rez-de-jardin) et 2^{ème} étage, ne dépasseront pas la hauteur et la profondeur des annexes existantes ;

Considérant que l'extension projetée au niveau du 2^{ème} étage sera cependant élargie par rapport à la situation actuelle ; que cet élargissement n'aura toutefois pas d'impact sur le profil mitoyen du bien au niveau de la mitoyenneté de droite (n°30) ;

Considérant que la toiture de l'extension du rez-de-jardin sera entièrement végétalisée ;

Considérant que l'extension prévue au niveau de la chambre située sous le versant arrière (3^{ème} étage) sera en retrait de 3,60 m par rapport à la façade arrière du bien voisin de droite et de 2,40 m par rapport à la façade arrière du nouvel immeuble projeté ;

Considérant que la porte-fenêtre de cette extension donnera accès à une terrasse de 10 m² comprise entre le pignon des deux immeubles voisins ; que cette terrasse ne générera aucune vue intrusive sur les biens voisins ; que le reste de la toiture plate du 1^{er} étage sera végétalisé ;

Considérant que les nouvelles couvertures végétalisées présenteront une surface totale d'environ 33 m² ; que cette végétalisation permet de partiellement compenser l'imperméabilisation due à la construction du nouvel immeuble ;

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

Nouvel immeuble

Considérant que la façade avant du nouvel immeuble sera alignée sur celle du bien voisin de gauche (n°36) ; qu'il s'agira d'un immeuble de type bel étage, de gabarit « rez + 3 + toiture » comportant l'extension de l'immeuble voisin de droite (n°32) et un d'un triplex de deux chambres ;

Considérant que sa façade avant sera couverte d'un enduit de ton gris clair et, au niveau des balcons, d'un bardage ajouré en bois de teinte naturelle ; que les menuiseries (porte de garage, porte d'entrée et châssis) seront en bois gris foncé ;

Considérant qu'il convient de fournir la référence exacte de la couleur de l'enduit gris clair via une référence RAL ;

Considérant qu'il convient également d'être vigilant dans le choix de l'essence de bois utilisée afin d'éviter une détérioration prématurée du bardage (noircissement, grisaillement non-homogène, ...) ;

Considérant qu'il y a lieu donc de fournir la référence exacte du bardage prévu en veillant à sélectionner une essence de bois adaptée aux conditions climatiques locales ;

Considérant que le bardage n'apparaît pas sur les coupes de la demande ;

Considérant que la volumétrie du nouvel immeuble respecte celle des maisons voisines ; que l'implantation, la volumétrie et le gabarit du projet sont conformes aux prescriptions du Titre 1 du RRU (caractéristiques des constructions et de leurs abords) ;

Considérant que la façade du nouvel immeuble se démarquera toutefois des façades circonvoisines par l'utilisation de matériaux présentant une expression architecturale plus contemporaine (menuiseries de ton anthracite, crépis de teinte grise, bardage ajouré en bois) ;

Considérant que ces matériaux marquent sobrement la contemporanéité du bien dans un tissu urbain datant majoritairement des années 1900-1918 ;

Considérant que le volume semi-ouvert généré par le bardage en bois ajouré, prévu au niveau des balcons de la façade avant, permet de créer une articulation entre la maison existante (n°32), implantée sur l'alignement, et le nouvel immeuble, implanté en recul, à l'instar des autres maisons de la rue ;

Considérant que le projet s'inspire donc des caractéristiques urbanistiques de son cadre bâti (volumétrie, toiture à versant en tuile, implantation) tout en s'en démarquant raisonnablement au niveau des matériaux ; que cet équilibre permet au projet de s'inscrire harmonieusement dans son cadre bâti ;

Considérant que les plans de la demande indiquent que les châssis de la façade avant seront en aluminium ; que les demandeurs ont toutefois déclaré, en séance de commission de concertation, que ces châssis seront en bois ; qu'il y a lieu de corriger la légende des plans ;

Considérant que le nouvel appartement projeté est réparti sur 3 niveaux ; qu'il comprend notamment deux chambres de 16,5m² et 9 m² d'une salle à manger-cuisine de 35 m² et d'un salon de 24 m² ;

Considérant que l'ensemble des pièces de vie disposeront de larges baies permettant d'y assurer un éclairage naturel généreux ; que les espaces intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'appartement bénéficiera de trois espaces extérieurs : deux balcons de 4 m² en façade avant et une terrasse de 7,5m² desservie par la salle à manger en façade arrière ;

Considérant que la terrasse arrière disposera de bacs plantés afin d'obstruer les potentielles vues intrusives sur les jardins situés en contrebas ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble disposera d'un local à vélos commun aux deux logements ;

Considérant que décroisonner ce local à vélos, en créant ainsi un espace ouvert sur le garage, permettrait de faciliter le rangement des vélos ; que cela permettrait par ailleurs de ranger davantage de vélo, perpendiculairement au mur mitoyen ;

Considérant qu'un petit local poubelle à disposition des deux logements sera aménagé sous l'escalier d'accès du nouvel immeuble ;

Considérant que l'article 11 du titre 1 du RRU prévoit que la zone de recul ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant toutefois que ce local sera entièrement intégré sous l'escalier ; qu'il n'engendre donc pas la construction d'un volume supplémentaire en zone de recul ;

Considérant que la dérogation article 11 du titre 1 du RRU est donc acceptable ;

Considérant que les plans de la demande ne précisent pas les revêtements prévus en zone de recul (notamment au niveau de l'escalier/ local poubelle) ;

Considérant qu'il convient de prévoir des matériaux et revêtements qualitatifs et cohérents avec l'immeuble projeté et le cadre bâti (enduit de ton gris pour le mur latéral de l'escalier, pierre bleu au niveau des marches et couvres-murs) ;

Considérant que la zone de recul projetée est entièrement minéralisée ; qu'il convient d'y prévoir des plantations en pleine terre conformément à l'article 11 du Titre 1 du RRU ;

Considérant qu'il serait possible réduire la minéralisation de la zone de recul en prévoyant des bandes de roulement ; que la bande de gauche pourrait également servir d'accès au local poubelle ; que cela permettrait par ailleurs la plantation de plantes grimpantes au niveau du pignon gauche de l'immeuble existant ;

Considérant que l'accès au nouveau garage présente une pente de 5% ; qu'il convient de se conformer à la limite maximale de 4% prescrite par l'article 3 du titre 8 du RRU (normes de stationnement en dehors de la voie publique) en relevant la hauteur du plancher du garage de 4 cm ;

Considérant que les locaux du rez-de-chaussée (garage et local vélo) présentent une hauteur sous plafond de 2,06 m ; qu'il convient de se conformer à la hauteur minimale de 2,20 m prescrite par l'article 4 du titre 2 du RRU en rehaussant la hauteur sous plafond de 18 cm (4 + 14) ;

Considérant que cette modification induit une rehausse du plancher du rez-de-jardin de 18 cm ; que cela ne compromet pas l'habitabilité des pièces de vie situées au rez-de-jardin, qui présentent une hauteur sous plafond de 2,70 m ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales et un système de réutilisation des eaux pluviales répondrait à cet objectif ;

Considérant que la parcelle dispose d'une surface suffisante pour permettre l'infiltration du trop-plein de la citerne ;

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

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

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Préciser la référence exacte de la couleur de l'enduit gris clair prévu au niveau de la façade avant du nouvel immeuble (référence RAL) ;
- Préciser la référence exacte du bardage en bois prévu au niveau des balcons du nouvel immeuble en veillant à sélectionner une essence de bois adaptée aux conditions climatiques locales ;
- Représenter le bardage sur les coupes de la demande ;
- Corriger la légende de la façade projetée du nouvel immeuble en prévoyant des châssis en bois ;
- Décloisonner le local à vélos, et installer des arceaux à vélo perpendiculairement au mur mitoyen ;
- Fournir un plan détaillé de l'aménagement de la zone de recul, précisant les matériaux projetés ;
- Réduire la minéralisation de la zone de recul en prévoyant des bandes de roulement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT planter des plantes grimpantes au niveau du pignon gauche de l'immeuble existant dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Réduire la pente de l'accès au garage à 4% en relevant la hauteur du plancher du rez-de-chaussée (garage et local vélo) de 4 cm ;
- Rehausser la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée (garage et local vélo) de 18 cm ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et un système de réutilisation de ces eaux (arrosage et nettoyage des espaces extérieurs, sanitaires, ...) ;
- Infiltrer le trop-plein de la citerne à la parcelle en fonction des possibilités de la parcelle ;

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 règlement régional d'urbanisme Titre I art. 11 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les informations complémentaires requises et 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 ;
