

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:

30/01/2024

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

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

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het 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, 421

Objet de la demande :

démolir et reconstruire une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU Art. 126§11
Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 :

Antécédents

Cette demande modifiée fait suite à une première demande introduite en date du 26/12/2022 et visant à étendre, rehausser et transformer l'habitation située Chaussée de La Hulpe 421 ; La Commission de concertation avait émis un avis défavorable unanime sur cette demande en date du 25/04/2023 ; Le demandeur a fait valoir son droit de modifier la demande par application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Analyse de la demande modifiée

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 - Coin du Balai », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale, de gabarit « rez + 1+ toiture à versants », datant des années 1870 ;

Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble composé de trois maisons ouvrières (n°421, 419, 417) qui présentent des caractéristiques urbanistiques similaires au niveau de leur façade avant ;

Considérant que ces trois maisons sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; qu'elles sont également reprises comme "bâtiments ou ensemble à valeur patrimoniale" au PPAS du Coin du Balai ;

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire la maison unifamiliale située au n°421 ;

Considérant la demande modifiée doit être soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise 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 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/01/2024 au 15/01/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le non-respect de la réglementation urbanistique (RRU et PPAS) concernant la profondeur de l'extension projetée ;
- Les nuisances générées par le projet pour les biens voisins (perte de luminosité, enclavement, vues intrusives depuis la terrasse) ;
- Le non-respect des caractéristiques urbanistiques de l'ensemble repris à l'inventaire (façade avant) ;
- La mention d'une servitude de passage commun dans les plans de la demande, dont le statut est contesté par les propriétaires du n°423 (fond supposé "servant" dans les plans de la demande) ;

Concernant la mention d'une servitude de passage :

Considérant que les plans de la demande mentionnent effectivement l'existence d'une servitude de passage, reliant la rue et l'intérieur d'îlot, au niveau de la parcelle voisine de gauche (n°423) ;

Considérant que le statut de cet accès légendé comme « servitude de passage » fait l'objet d'une procédure pendante auprès de la Justice de Paix du canton d'Auderghem/Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la commission de concertation ou l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas ni se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé, ni se substituer au Juge de Paix ; qu'elles ne peuvent donc pas se prononcer sur le caractère privatif de cet accès ;

Concernant la stabilité du bâtiment et des bâtiments voisins :

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

Considérant toutefois que la démolition et les modifications de relief du sol envisagées nécessiteraient effectivement la prise de précautions quant à la stabilité du bien et des biens voisins ; qu'il serait vivement conseillé de s'adjoindre des conseils d'un ingénieur en stabilité dans le cadre d'un tel projet ;

Concernant le principe d'une démolition-reconstruction

Considérant que la demande motive la démolition du bâtiment comme suit : « *L'état général du bâtiment n'étant plus compatible avec les normes d'aujourd'hui, la démolition de celui-ci est sollicitée.*

Un rapport circonstancié dressé par un ingénieur en stabilité annexé à cette note justifie cette demande. »

Considérant que cette note de stabilité n'a toutefois pas été jointe à la demande de permis ; qu'elle n'a pas été transmise malgré plusieurs relances faites auprès du demandeur ;

Considérant, pour rappel, que cette maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; qu'elle est également reprise comme "bâtiments ou ensemble à valeur patrimoniale" au PPAS du Coin du Balai ;

Considérant que les façades et les toitures visibles de l'espace public des biens repris comme tel doivent être conservées autant que possible, et si nécessaire restaurées, conformément à l'article 4.4.1.1 du PPAS ;

Considérant que la démolition d'un tel bien n'est donc pas souhaitable ;

Considérant par ailleurs que la démolition d'un immeuble ne présentant pas de problèmes de stabilité majeurs est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Considérant que la maison existante pourrait potentiellement (selon les résultats de l'étude de stabilité) faire l'objet de rénovation visant à améliorer ses conditions d'habitabilité et sa performance énergétique (et, si nécessaire, de travaux de stabilisation) ; qu'il convient de privilégier cette solution plutôt que de se tourner vers une démolition-reconstruction ;

Concernant la façade projetée

Considérant que l'étude historique fournie dans le dossier de demande de permis souligne que le corps principal de la maison n'a pas évolué depuis sa construction ; que la composition de la façade avant a ainsi été maintenue dans son état d'origine ;

Considérant que les caractéristiques de la façade actuelle (ses proportions, ses percements, son revêtement cimenté peint, ...) se retrouvent dans de nombreuses autres façades de cette partie de la

Chaussée de La Hulpe, ainsi que dans les rues avoisinantes (Rue du Rouge-Gorge, Rue de la Sapinière, Rue du Triage, Heiligenborre, ...) ;

Considérant qu'il convient d'être vigilant à la préservation de ces caractéristiques urbanistiques qui sont emblématiques du quartier du Coin du Balai ;

Considérant que les façades et les toitures visibles de l'espace public des biens repris comme tel doivent être conservées autant que possible, et si nécessaire restaurées, conformément à l'article 4.4.1.1 du PPAS ;

Considérant que cette prescription constitue une donnée essentielle du PPAS à laquelle on ne peut déroger ;

Considérant que la composition de façade projetée ne respecte ni les matériaux, ni les proportions, ni les percements de la façade actuelle ; qu'elle apparaît par ailleurs délibérément en rupture avec celle des autres maisons de l'ensemble susmentionné (n°421, 419, 417) ;

Considérant que les modifications induites par la démolition-reconstruction contreviennent à l'esprit du PPAS et aux données essentielles de celui-ci (article 4.4.1.1) ; que ces modifications doivent donc être refusées ;

Considérant par ailleurs que les transformation projetées sont contraires 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.* » ;

Concernant l'extension projetée en façade arrière :

Considérant que l'extension projetée présente, au rez-de-chaussée, une profondeur de 13,20m, et, niveau du rez-de-jardin une profondeur de 17,20m ;

Considérant que la prescription 3.2.1.1 du PPAS prévoit que lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètre sous celui du rez-de-chaussée, et que la surface plancher du logement est inférieure à 150 m², il peut être autorisée une profondeur d'annexes allant jusqu'à 17,00m en sous-sol sur jardin et à 14,00m au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la surface de plancher de cette maison particulièrement étroite (3,20 m de largeur intérieure) est effectivement inférieure à 150 m² ; que cette limite n'est pas dépassée en situation projetée ;

Considérant que le dépassement de la profondeur autorisée (17,20 m au lieu de 17,00m) n'est toutefois pas justifié et n'est pas souhaitable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau de la toiture plate du rez-de-jardin ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse induit l'installation de brises-vues au niveau des limites mitoyennes afin de se conformer au code civil en matière de vues droites ; que ces aménagements impacteront davantage la luminosité et l'enclavement des biens voisins ;

Considérant qu'il serait possible de réduire le niveau du plancher de l'extension, et donc, sa hauteur, en supprimant le vide ventilé et les 'remises' prévus sous celui-ci ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet constituerait un précédent non souhaitable pour la protection patrimoniale et urbanistique du Coin du Balai ainsi que pour la préservation de la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que le projet porte donc 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.

Avenue Emile Van Becelaere, 88

Objet de la demande :

construire une lucarne dans le versant arrière, aménager le grenier, isoler le pignon latéral et repeindre la façade avant

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en d'habitation à 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 subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit « rez + 1 + toiture », datant de la fin du 19^{ème} siècle ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne dans le versant arrière, d'aménager un bureau dans les combles, d'isoler le mur pignon et de repeindre la façade avant ;

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, (prescription particulière 21 du PRAS) ;
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (207, §3 du CoBAT) ;

Construction d'une lucarne dans le versant arrière

Considérant que la lucarne projetée est implantée dans la partie haute du versant arrière afin d'aménager un bureau au dernier étage, actuellement non-habitable ;

Considérant que le bureau projeté est conforme aux normes d'habitabilité du titre 2 règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dimensions de la lucarne respectent les prescriptions du RRU en matière de hauteur et de largeur (titre 1, art. 6 § 2) ; qu'elle sera rampante de façon à réduire son gabarit et à limiter son impact esthétique ;

Considérant qu'elle sera très peu visible depuis l'espace public ; que le fond de la parcelle donne sur une ligne de chemin de fer ; que son impact esthétique est donc limité ;

Considérant par ailleurs qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Isolation du mur pignon

Considérant que l'isolation du mur pignon est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21/1, 3° l'arrêté du 13 novembre 2008 dit de « minime importance » ;

Considérant qu'il convient toutefois de rappeler que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ; qu'il appartiendra donc au demandeur de respecter ces droits lors de la mise en œuvre des travaux d'isolation (obtention d'une servitude d'empiètement, rachat de terrain, ...)

Changement d'aspect de la façade avant

Considérant que la façade avant sera repeinte en blanc cassé / crème ; que les châssis, les volets et la porte d'entrée en bois seront peints en bleu ; que des carreaux en faïences seront ajoutés dans les encadrements supérieurs de la façade ;

Considérant que la teinte des menuiseries devra être précisée par un référence RAL ; qu'il convient de choisir une teinte s'accordant au cadre bâti (pas de couleur vive) ;

Considérant qu'il convient également de préciser l'aspect des faïences ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Veiller à respecter les droits des tiers lors de la mise en œuvre des travaux d'isolation ;
- Préciser la teinte des menuiseries et l'aspect des faïences prévues en façade avant ;

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

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

Rue des Tritomas, 1

Objet de la demande :

régulariser des adaptations d'une maison unifamiliale et de cabinets médicaux en cours de chantier et construire la maison unifamiliale

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)

Avis de la Commission :

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

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

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 est partiellement situé dans la zone légale de protection de deux biens classés : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" (AG du 15/02/2001) et « l'ensemble de villas Art nouveau et leur jardin » (AG du 23/11/2000) ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle située à l'angle de la rue des Tritomas et du Square des Archiducs ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2011 visant à construire un immeuble mixte d'équipements collectifs et un logement unifamilial ;

Considérant que le chantier relatif à ce permis a commencé en 2012 ; que plusieurs débats juridiques n'ont pas permis à la demanderesse de mener à terme son chantier ; que la présente demande de permis d'urbanisme vise la reprise du chantier ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser des adaptations d'une maison unifamiliale et de cabinets médicaux en cours de chantier et de construire la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation des adaptations du gros œuvre réalisé en cours de chantier, à savoir :
 - La construction d'un second sous-sol accueillant des pièces de service pour l'équipement de santé projeté au 1^{er} sous-sol (local technique, rangement/stockage, informatique, stérilisation, vestiaires, douches et toilettes, etc.), la modification de l'aménagement du 1^{er} sous-sol et la création d'un escalier reliant ces deux sous-sols en conséquence ;
 - La modification de la baie et de son châssis en façade latérale gauche au -1 et la création de nouvelles baies en façades arrière et latérale droite au 1^{er} sous-sol ;
 - Le déplacement de l'escalier d'accès au jardin, depuis la toiture plate accessible depuis le rez-de-chaussée et partiellement aménagée en terrasse, davantage vers le square des Archiducs ;
- La modification de l'escalier intérieur de la maison unifamiliale initialement courbé en un escalier droit ;
- La modification du revêtement de la façade initialement prévu dans le permis d'urbanisme délivré en 2011, à savoir, remplacer le zinc des façades de la maison et de l'étage en recul par un crépi gris foncé, remplacer la pierre de taille des façades du sous-sol par de la pierre bleue, modifier la teinte du crépi gris clair de l'oriel par du blanc et celle des châssis en aluminium de gris foncé par du noir ;
- La construction de la maison unifamiliale à 5 chambres et 2 salles de bain aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et second étage en recul avec terrasses à l'arrière du rez-de-chaussée et autour de l'étage en recul ;
- La réalisation du carport pour 3 voitures conformément au permis d'urbanisme de 2011, en zone de retrait latéral, à l'arrière des cabinets médicaux ;

Considérant que le programme du projet reste inchangé par rapport au permis d'urbanisme délivré en 2011, à savoir un immeuble mixte accueillant de l'équipement médical au sous-sol avec carport de trois emplacements en zone de retrait latéral et un logement unifamilial aux rez-de-chaussée et étages ;

Considérant la création d'un logement disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les modifications intérieures du logement se limitent au remplacement de l'escalier courbe par un escalier droit entre les différents niveaux ;

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

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

Vu l'avis favorable du SIAMU du 23/01/2024 (réf. T.2011.0070/2) ;

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) ;
- Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2024 au 16/01/2024 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- La hauteur excessive du mur mitoyen, ne respectant pas la hauteur autorisée en 2011 et la demande de ne pas rehausser ledit mur ;
- La demande de ne pas placer les garde-corps de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée en mitoyenneté et sur le mur de façade latérale droite, mais sur le pourtour de la terrasse ;
- La demande de limiter la profondeur de la terrasse prévue à l'arrière du rez-de-chaussée pour limiter le vis-à-vis et les vues intrusives vers l'intérieur de la maison mitoyenne ;
- La demande de conserver une différence de niveau entre la partie de la toiture plate du sous-sol à aménager en terrasse et les 7 derniers mètres ;
- La demande de préciser les plantations prévues pour les toitures à végétaliser et d'éviter la plantation de bambous ;
- La demande de prévoir des replantations pour garantir le couvert végétal de l'intérieur d'îlot et participer au maintien de l'îlot de fraîcheur ;
- Les risques d'engorgement et de sécurité liés au parking à 3 places prévu sur la parcelle ;
- La demande d'assurances relatives à la stabilité de l'ouvrage existant et de son bon état pour pouvoir être continué ;
- La demande de préciser l'isolation, l'étanchéité et le raccord du projet avec la maison mitoyenne ;
- La demande du propriétaire mitoyen de pouvoir réaliser une isolation de son mur pignon laissé libre par le projet ;

Considérant qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

Considérant que le questionnement relatif à la stabilité, l'étanchéité et l'isolation du mur mitoyen non recouvert par le projet concerne un litige de droit privé et non urbanistique ; que les plans représentent un ouvrage fermé et donc à priori étanche ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que l'immeuble en cours de construction et à modifier termine le front bâti de la rue des Tritomas ;

Considérant que la parcelle concernée ne comprend pas la forme urbaine et circulaire du square ;

Considérant que les ouvrages projetés sont situés en dehors des zones légales de protection des cités-jardins « Le Logis – Floréal » et de « l'ensemble de villas Art nouveau et leur jardin » ;

Considérant dès lors que l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites n'a pas été sollicité ;

Considérant que le second sous-sol du projet accueillera, en plus des espaces de stockages, une chambre de stérilisation ainsi que des vestiaires avec douches et WC ; que les espaces ainsi libérés au 1^{er} sous-sol seront également occupés par l'équipement ;

Considérant que ces augmentations de surfaces portent la superficie totale des équipements à légèrement plus de 250 m², hors espaces de stockage et locaux techniques enterrés ; que le PRAS permet la réalisation de 250 m² d'équipement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la prescription générale 0.7 du plan régional d'affectation du sol permet la réalisation de davantage de superficies d'équipement pour autant que ces dernières soient compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la nature des activités y projetées est compatible avec l'habitat ;

Considérant en outre que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que la demande 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 la terrasse accessible

depuis le rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de plus de 3 m et est implantée à moins de 3 m de la limite mitoyenne ;

Vu la configuration particulière de la parcelle, qui s'étend à l'arrière des jardins des immeubles voisins, qui présente une profondeur totale de plus de 51 m depuis le front de bâtisse et qui présente un dénivelé important vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet reste inchangée, à savoir environ 31 m, et qu'elle reste inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le retrait latéral de ladite terrasse varie de 2,41 m à 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant dès lors qu'elle respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois que le terrain présente une forte déclivité vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le retrait latéral entre la terrasse et la façade latérale droite des sous-sols sera végétalisé ; qu'il y a lieu de s'assurer que les plantes y prévues participent à l'intimité des jardins en intérieur d'îlot ;

Considérant que les derniers 6,20 m du sous-sol abritaient des réserves disposant d'une hauteur sous plafond limitée à 2,20 m, diminuant la hauteur de la toiture plate de 75 cm ;

Considérant que, suite à la modification du sous-sol en équipement avec déplacement des espaces de stockage au second sous-sol, la hauteur sous plafond de ces locaux a été augmentée à celle des pièces avant du sous-sol, à savoir 2,89 m ;

Considérant dès lors que le cheminement d'accès à l'escalier vers le jardin se trouve également rehaussé de 0,75 m ; que la toiture plate recouvrant les sous-sols ne dispose plus d'une différence de niveau entre ses parties avant et arrière ;

Considérant que le cheminement et l'escalier sont implantés à 4,30 m du nu extérieur de la façade latérale droite du projet ; que ce retrait permet d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine et sa maison ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser la rehausse du mur acrotère de droite, sur toute la profondeur de la construction à une hauteur de 1,10 m par rapport au niveau fini de la toiture plate ;

Considérant que les garde-corps doivent prévenir des chutes et permettent de délimiter les zones accessibles des toitures plates ;

Considérant, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de placer les garde-corps au-delà des zones accessibles de la toiture plate ;

Considérant, en outre, qu'une limitation de la hauteur de ce mur permet de limiter l'impact visuel du projet sur les propriétés voisines ;

Considérant que le carport prévu dans le permis de 2011, pour 3 véhicules, dans la profondeur de bâtisse autorisée pour les cabinets médicaux est conservé ;

Considérant que le dossier a 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 pour cet aménagement préalablement autorisé ;

Considérant que la hauteur du carport est limitée à 2,60 m, en bout de profondeur de bâtisse des sous-sols ; qu'il sera recouvert de plantes grimpantes ;

Considérant qu'il est implanté environ 24,70 m en recul du front bâti ; que le niveau des emplacements est situé en contrebas d'environ 1,50 m du niveau du terrain de la zone de recul ;

Considérant en outre la présence de plusieurs plantations sur le pourtour du square ;

Considérant dès lors que la perception de ce carport et de ses emplacements de stationnement restera fortement limitée depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la réalisation dudit carport permet de limiter l'impact en terme de stationnement du centre médical sur son environnement immédiat ;

Considérant que cet aménagement permet une accessibilité facilitée à l'équipement de santé pour les PMR ;

Considérant toutefois que le cheminement d'accès au centre médical est prévu en dalles engazonnées ; qu'il y a lieu de s'assurer qu'une personne à mobilité réduite puisse également accéder au centre médical à pieds ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale accueillera les pièces de vie principale du logement ; qu'elles sont spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que ces pièces de vie sont prolongées par une généreuse terrasse d'une largeur de pratiquement 7 m et d'une profondeur de pratiquement 9 m ; conforme au permis délivré en 2011 ;

Considérant que ladite terrasse se poursuit par un chemin menant à l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant que ledit escalier d'accès au jardin depuis la toiture plate des sous-sols sera implanté environ à 4,30 m du nu extérieur de la façade latérale droite du volume de la maison médicale ;

Considérant que le déplacement sollicité s'élève à environ 4 m vers le square ;

Considérant que cet élément permettant une utilisation du jardin pour les occupants de la maison, directement depuis leurs espaces de vie principale, participe aux conditions de confort du logement ; qu'il n'engendre aucune vue intrusive vers les propriétés voisines ;

Considérant que le volume abritant la chambre 1 au 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen ; qu'elle est implantée à plus de 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors que ce volume est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) ;

Considérant, néanmoins, qu'il déroge au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen de la seule construction voisine ;

Considérant que la toiture plate prévue entre la chambre 1 et la limite mitoyenne disposera d'une finition esthétique végétalisée ;

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 toutefois que les plans annexés à la présente demande de permis ne détaillent pas le type de toitures végétales prévues ; qu'aucune épaisseur de substrat n'est précisée ;

Considérant que le corps de logis principal de la maison dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de +/- 2 m ; que l'amorce de la construction mitoyenne, en plan, est erronée en ce qu'elle est représentée de la même profondeur que le projet ; que la coupe semble néanmoins correspondre à la réalité et refléter lesdits 2 m de différence ;

Considérant qu'il y a lieu de lever la discordance de représentation de la profondeur de la construction mitoyenne entre les vues en plan et en coupe ;

Considérant que le projet autorisé en 2011 prévoyait déjà cette profondeur de bâtisse ; que le volume en dérogation est implanté à plus de 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'au vu de l'orientation de la parcelle, de son jardin au Nord-Ouest, des constructions et de la végétation existante à proximité, les pertes d'ensoleillement pour la construction mitoyenne restent très limitées ;

Considérant que le dernier étage du projet, en recul de 2,88 m par rapport au plan de la façade avant, abritera la 5^{ème} chambre du logement et la seconde salle de bain ; que ses retraits seront aménagés en terrasse ;

Considérant que le niveau de la toiture plate du projet dépasse de 47 cm le niveau de la toiture de la lucarne voisine ;

Considérant que la maison mitoyenne dispose d'une toiture mansardée à l'avant ; que la typologie du projet, plus moderne, à toiture plate, déroge par conséquent au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) ;

Considérant, néanmoins, que le retrait proposé par rapport au plan de la façade avant de ce dernier étage participe à son intégration discrète au tissu urbain avoisinant et à son assimilation à un volume de toiture ;

Considérant, en outre, la disparité des styles architecturaux présents dans le bâti environnant ;

Considérant, néanmoins, qu'il y a lieu de s'assurer de la réalisation soignée des raccords entre le projet et le mur mitoyen existant ;

Considérant que les garde-corps projetés de cette terrasse en hauteur et englobant l'étage en recul, tout comme de celle du rez-de-chaussée, sont en verre ;

Considérant que les parois réfléchissantes (type miroir) sont invisibles pour les oiseaux, responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de trouver une solution ;

Considérant, en outre, que des garde-corps en verre limitent l'intimité de la terrasse et engendrent régulièrement la pose de brises-vues peu esthétiques ;

Considérant qu'un garde-corps léger (ajouré) métallique permettrait de limiter la perte d'intimité de cet espace extérieur tout en protégeant les populations d'oiseaux ;

Considérant que la partie arrière de la terrasse est implantée à plus de 3,50 m de la limite mitoyenne de droite, assurant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet initial prévoyait de recouvrir le volume du sous-sol par de la pierre de taille, le rez-de-chaussée par du zinc de teinte gris quartz, l'élément en saillie du 1^{er} étage par un crépi de ton gris clair et l'étage en recul à nouveau par du zinc gris quartz ;

Considérant que, dans la présente demande, les façades avant et latérale gauche du sous-sol seraient recouvertes de pierre bleue, ses façades arrière et latérale droite de crépi de teinte gris foncé ;

Considérant que les façades de la maison unifamiliale seraient également en crépi de teinte gris foncé, excepté l'oriel qui serait recouvert d'un crépi blanc ;

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

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte plus claire pour le crépi de finition des façades de la maison unifamiliale ;

Considérant néanmoins que la façade du sous-sol non enterré à l'arrière de la parcelle pourrait bénéficier d'une teinte plus foncée, permettant de simplifier son entretien ;

Considérant que le permis initial prévoyait des châssis en aluminium de teinte gris foncé ; que la présente demande sollicite la modification de leur teinte pour du noir ;

Considérant que fin 2023, plusieurs abattages d'arbres ont eu lieu sur la parcelle concernée par la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'aucune demande visant une éventuelle régularisation n'a été introduite à ce jour ;

Considérant qu'il s'agissait principalement de rejets spontanés ;

Considérant, néanmoins, qu'il y a lieu de préciser les abattages effectués et les mesures de replantation prévues ; qu'un plan d'aménagement des abords devra être fourni ;

Considérant en outre que le terrain visé par la présente demande de permis d'urbanisme est infecté par la renouée du Japon ; que cette plante, une fois installée, est extrêmement difficile à éradiquer ;

Considérant qu'à ce jour, aucune solution réellement efficace n'existe ; qu'il y a lieu de la contenir ;

Considérant qu'une des manières de la contenir est de planter des plantes qui vont directement la concurrencer ;

Considérant que les expériences en cours montrent un certain succès de la clématite des bois à cet égard, couplée à quelques arbres pour agrémenter le jardin et renforcer la concurrence ;

Considérant qu'une vigilance accrue, lors des travaux et du travail d'entretien du jardin est également à respecter ; qu'il y aurait lieu de clôturer les parties infectées par de la ganivelle (petites clôtures en châtaigniers) afin d'éviter au mieux toute dispersion ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

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

Considérant que le projet prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 10 m³ et la réalisation de plus de 64 m² de toiture végétale ;

Considérant toutefois qu'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales (bassin tampon) n'est envisagé ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un tel bassin tampon relié à une zone d'infiltration sur la parcelle en vue d'éviter tout rejet des eaux de pluie à l'égout ;

Considérant, par conséquent, que la construction de la maison unifamiliale et la régularisation des modifications du centre médical des sous-sols ne seraient 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 profondeur de la construction (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

AVIS MAJORITAIRE FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Ne pas rehausser le mur acrotère du sous-sol au-delà des remontées nécessaires pour la réalisation de l'étanchéité et de la finition végétale de la toiture plate ;**
- **Placer le garde-corps délimitant la terrasse accessible depuis le rez-de-chaussée en limite de la terrasse et du cheminement vers l'escalier d'accès au jardin et non pas sur les murs acrotères de la toiture ;**
- **Placer des bacs plantés entre le garde-corps de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade latérale du volume des sous-sols participant à l'intimité des jardins en intérieur d'îlot et préciser leur composition sur les plans (hauteur du substrat, des bacs, types de plantations, ...) ;**
- **Fournir davantage d'informations par rapport aux finitions végétales des toitures (type de toiture, épaisseur du substrat, types de plantations, etc.) ;**
- **Réaliser la finition de l'étage en recul en crépi de teinte gris moyen ;**
- **Prévoir, pour le crépi des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison unifamiliale, du gris clair en lieu et place du gris foncé, le blanc pour l'oriel pouvant être maintenu ;**
- **Prévoir, pour les garde-corps des terrasses des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage, du métal ajouré en lieu et place du verre ;**
- **Corriger, sur le plan du 1^{er} étage, l'amorce de la construction voisine de droite ;**
- **Clôturer les parties infectées par la renouée du Japon par de la ganivelle, prévoir la plantation de clématite des bois, couplée à quelques arbres pour agrémenter le jardin et renforcer la concurrence de cette plante invasive ;**
- **Prévoir la replantation d'arbres à haute tige d'essence indigène ;**
- **Fournir un plan détaillé des abattages d'arbres réalisés et de l'aménagement projeté du jardin incluant la zone d'accès des véhicules (cotations par rapport aux limites du terrain, etc.) ;**
- **Prévoir, pour la zone d'accès à l'équipement médical, un cheminement piétons pour PMR d'une largeur de 1,50 m dont le revêtement ne met pas en péril la sécurité de cette circulation et obtenir l'accord d'une association en ce sens (Access & Go ou autre) ;**
- **Prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales de type bassin tampon relié à une zone d'infiltration sur la parcelle permettant d'éviter tout rejet de ces eaux vers l'égout ;**
- **Réaliser une finition soignée des raccords entre le projet et le mur mitoyen existant ;**
- **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 ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des raccords avec le mur mitoyen dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (abaissement du niveau du mur acrotère du volume des sous-sols) endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

AVIS MINORITAIRE de BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Considérant que l'aménagement d'un passage menant à un carport qui est aménagé en dalles engazonnées de 136m² ;

Considérant que ce passage dessert 3 places de stationnement ;

Considérant que ces aménagements découlent de la demande de permis numéro 17/PU/1838743 datant de 2011 ;

Considérant qu'entre 2011 et 2024 les réflexions environnementales et urbanistiques ont évoluées ;

Considérant que les 3 places de parking au fond de la parcelle vont générer des nuisances de bruits et d'imperméabilisation ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; que les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir et de diminuer l'aménagement des emplacements de parking par exemple à l'intérieur du bâtiment ou tout du moins plus proche de la voirie ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- Diminuer l'emprise de l'aménagement des emplacements de parking, déplacer les parkings à l'intérieur du bâtiment ou tout du moins plus proches de la voirie ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Rue Gratès, 33

Objet de la demande :

étendre et transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

REPORT à la demande de l'architecte.

Rue Middelbourg, 64

Objet de la demande :

régulariser l'aménagement des abords-parkings non conformes au permis d'urbanisme 23.405 délivré par le collège des Bourgmestre et échevins le 19/04/1990

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé : Château de Jolimont, sis au 70 rue Middelbourg (AG1 24/04/2014) ;

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

Considérant que la demande concerne l'intérieur d'îlot aménagé en parking dédié à un ensemble de bâtiments affecté au bureau/commerce ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble composé d'un 1^{er} bâtiment à front de rue, un 2^{ème} implanté en intérieur d'îlot et une cour intérieure aménagée en parking ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est aménagé sur deux parcelles E621t et E621v ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'aménagement des abords-parkings non conformes au permis d'urbanisme 23.405 délivré le 19/04/1990 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- Du réaménagement des emplacements de parking ;
- De la réalisation d'une terrasse longeant la façade avant du bien sis à l'intérieur d'îlot ;
- De l'escalier d'accès latéral gauche du bâtiment sis en intérieur d'îlot ;

Vu le permis d'environnement PE2020/594 délivré en date du 14/09/2020 ;

Considérant que ladite demande de permis d'urbanisme n'apporte aucune modification par rapport à la situation du permis d'environnement délivré ;

Vu l'avis conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/11/2023 portant les références T.1984.2128/13, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2024 au 16/01/2024 ;

Considérant par conséquent que le dossier est soumis à la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot et à la demande de ;

Considérant que la situation de droit de ce parking dispose de 27 emplacements de stationnement ; que le parking actuel dispose de 24 emplacements ;

Considérant que la largeur des emplacements 12, 13, 14 en situation de droit ne permet pas le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que ces trois emplacements sis à l'entrée de l'intérieur d'îlot ont été transformés en un coin de dépôt de conteneurs de poubelles ;

Considérant que les emplacements 25, 26, 27 en situation de droit ont été transformés en 2 emplacements 11, 12 ;

Considérant que l'emplacement n°11 ne permet pas le stationnement d'un véhicule en ce que la largeur de l'accès à cet emplacement est portée à 1,40 m ; qu'il y a lieu dès lors de le supprimer ;

Considérant par ailleurs que l'emplacement 13 constitue un obstacle aux véhicules prévus aux emplacements 12, 10 et 9 ; que cet emplacement ne garantit pas le bon aménagement des lieux et doit également être supprimé ;

Considérant que les emplacements 23, 24, 25 de la situation actuelle bloquent tous les issus/accès au bâtiment sis à front de rue ;

Considérant que ces accès/issus ne doivent avoir aucun obstacle et doivent assurer une entrée/sortie aisée à ce bâtiment ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces trois emplacements de parking ou de prévoir, le cas échéant, un emplacement de parking entre les accès à l'accueil et au bureau de production ;

Considérant que le projet porte également sur la non-réalisation d'un grand escalier extérieur menant à la terrasse longeant la façade avant et à l'accès latéral du bâtiment sis en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce grand escalier a été remplacé par deux escaliers séparés, le 1^{er} en maçonnerie, permet l'accès au bâtiment via l'entrée latérale et le 2^{ème}, en bois, permet de relier le parking à l'intérieur du bâtiment via la terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse en bois de 2,69 m de profondeur, agrémentée d'une rangée de bacs à plantes ;

Considérant que cet aménagement permet d'apporter une touche végétale à l'intérieur d'îlot pratiquement minéralisé ; que l'aménagement actuel de la terrasse et des escaliers apporte une amélioration par rapport à la situation de droit de 1990 ;

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 :

- **Supprimer les emplacements de stationnement 11, 13, 24 et 25**
- **Supprimer l'emplacement 23 ou le déplacer entre les accès à l'accueil et au bureau de production ;**
- **Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 30/11/2023 portant les références T.1984.2128/13 en privilégiant la solution qui impacterait le moins de suppression d'emplacement de stationnement en voiries ;**

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

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

Drève du Duc, 71

Objet de la demande :

rénover et étendre une arrière maison en une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une propriété comportant une villa, une serre et un édifice destiné à l'époque à héberger le cocher dont la construction se situe entre 1850 et 1874 ;

Considérant que l'habitation principale et l'édifice sont inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant que l'ensemble des constructions est implanté dans un cadre verdoyant comportant plusieurs arbres remarquables ;

Considérant que l'édifice concerné par la demande est de gabarit rez+2+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction vétuste et laissée à l'abandon depuis plusieurs décennies ;

Vu l'absence d'archives concernant l'affectation d'origine du bien et sa date de construction ;

Considérant que selon la note explicative jointe à la demande, la construction d'origine aurait été aménagée :

- Au rez-de-chaussée, en écurie pour abriter le cheval ;
- Au 1er étage, en espace de stockage de foin ;
- Au 2^{ème} étage en logement pour le cocher ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. PU/31496-22) délivré aux demandeurs en date du 03/10/2022 ;

Considérant que ce refus était motivé principalement par l'impact du projet proposé sur les arbres remarquables sis autour du bien, sur le paysage urbain et naturel de l'ilôt et sur la valeur patrimoniale du lieu ;

Considérant que suite à ce refus, une visite des lieux a été effectuée en présence des représentants de la Direction de l'Urbanisme, de la Direction du Patrimoine culturel et la commune afin d'évaluer l'intérêt patrimonial et d'examiner les possibilités d'extension et de transformation ;

Considérant que ladite demande consiste à rénover, agrandir et aménager cette construction en une habitation unifamiliale ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- La rénovation de la construction existante ;
- La réalisation de deux lucarnes dans le versant droit de la toiture existante ;
- La rehausse et l'isolation de la toiture existante ainsi que le placement de 10 panneaux photovoltaïques ;
- La réalisation d'une extension s'articulant autour des façades arrière et latérale droite ;
- L'aménagement d'une terrasse de plain-pied, s'articulant autour des façades avant et latérales ;
- L'abattage d'un frêne et l'aménagement d'un chemin d'accès piéton et cyclable via l'entrée principale à la parcelle ;

Vu l'avertissement aux copropriétaires (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) ;

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2024 au 16/01/2024 portant principalement sur :

- L'impact du projet sur la survie de plusieurs arbres et sa proximité par rapport à leurs couronnes ;
- La proposition d'abattre le Frêne (n°9) considéré par le rapport phytosanitaire comme un arbre sain ;
- L'éventuelle utilisation de la piste piétonne et cyclable menant à la nouvelle construction comme un chemin d'accès motorisé ;
- La remise des zones et accès prévus pour le chantier dans leur état initial afin d'éviter son éventuelle utilisation comme zone de parking ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

La rénovation de la construction existante :

Considérant que le projet prévoit de rénover la construction existante et de construire une extension de gabarit rez+2, s'articulant autour des façades arrière et latérale droite du bâtiment existant ;

Considérant que le projet implique la démolition de deux annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée et à l'avant du 1er étage ainsi que la création d'une baie vitrée au rez-de-chaussée de la façade sud et la transformation des deux baies sises au rez-de-chaussée de la façade Sud-Ouest du bâtiment existant ;

Considérant que les linteaux des nouvelles baies du bâtiment existant seront apparents en béton ;

Considérant que les baies sises aux étages des façades restant visibles en situation projetée seront maintenues ;

Considérant que les transformations apportées aux façades du bâtiment existant sont dès lors minimales et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales d'origine du bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la toiture du bâtiment existant sera isolée par l'extérieur et rehaussée d'environ 55 cm ; que celle-ci sera en tuile rouge identique à l'existante ;

Considérant que le projet prévoit de construire dans le versant droit du toit deux petites lucarnes de 1,10 m de largeur extérieure ;

Considérant qu'elles seront pourvues d'une toiture à double versant en tuiles rouges ;

Considérant que leur largeur intérieure atteint 0,71 m et que leur hauteur sous-plafond sera portée à 2,45 m, ce qui permet l'aménagement d'un espace sous-combles conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant des lucarnes, alignée à la façade latérale droite au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en bois de ton noir d'une largeur de 0,71 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 64 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les joues et la face de ces lucarnes seront en bardage en bois brûlé similaire au revêtement de la nouvelle extension ;

Considérant que le style, le positionnement et les proportions des lucarnes projetées sont cohérents avec la volumétrie générale de l'immeuble et s'intègrent discrètement et sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que le versant gauche de la toiture sera recouvert de 10 panneaux photovoltaïques et d'une fenêtre de toit ;

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

Considérant qu'il convient d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques ; qu'il convient toutefois de limiter leur impact visuel et esthétique ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de les incorporer au plan du versant de la toiture ou de les fixer parallèlement au plan de celui-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;

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

Considérant cependant que les châssis des deux lucarnes, le hublot et la fenêtre de toit ne permettent pas d'assurer un éclairage naturel conforme aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il y aura lieu de revoir la superficie et/ou le nombre de fenêtres de toit ;

Considérant qu'il y a lieu de lever les discordances constatées entre les plans et les coupes AA' et CC' en ce qui concerne les hauteurs sous-plafond du 2^{ème} étage et de l'espace sous-combles ainsi que le châssis du 2^{ème} étage devant apparaître en coupe AA' ;

La construction de l'extension :

Considérant que la construction d'une extension en vue d'aménager un logement se justifie en ce que le bâtiment existant d'une emprise au sol de moins de 50 m² ne permet pas l'aménagement d'une habitation conforme aux normes de confort et d'habitabilité ;

Considérant que l'extension projetée permet de réaménager les lieux comme suit :

- Au rez-de-chaussée : en une chambre de 14,60 m², un atelier de 18,1 m², une salle de bain, un WC et une buanderie ;
- Au 1er étage en pièces de vie composées d'un séjour de 21,9 m², une salle à manger de 18,6 m² et une cuisine de 12,30 m² ;
- Au 2ème étage en deux chambres de 12,1 m² et 12,2 m², et une salle de bain de 8.8 m² ;
- Les sous combles seront aménagés en une chambre parentale avec salle de bain de 17,1 m² ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble en situation projetée sera réduite de 1,80 m au total par rapport à la situation existante, soit une réduction de 2,20 m par rapport à la façade avant et une augmentation de 0,80 m par rapport à la façade arrière ; que la profondeur totale de l'immeuble sera portée à 11,82 m ;

Considérant que la largeur de la partie latérale de l'extension sera portée à 2,35 m ; que la largeur totale de l'immeuble sera portée à 7,51 m ;

Considérant que la corniche du toit plat de l'extension latérale (rez+1) sera alignée à la corniche/moulure du 1^{er} étage du bâtiment existant ; que la hauteur de la partie arrière de l'extension (rez+2) sera à 35 cm en dessous du niveau de la nouvelle corniche de la toiture du bâtiment existant ;

Considérant dès lors que la surface et le gabarit de cette extension sont nettement réduits par rapport au projet refusé ;

Considérant que les façades de l'extension seront isolées par l'extérieur et revêtues d'un bardage en bois brûlé ; que les encadrements des baies de l'extension seront en bois naturel ;

Considérant que les seuils ainsi que le soubassement du nouveau bâtiment seront en béton ;

Considérant que les corniches des toits plats ainsi que toute menuiserie de l'immeuble (existant + extension) seront en bois de ton noir ;

Considérant que les garde-corps proposés ne permettent pas d'assurer la sécurité des usagers ; qu'il y a lieu de revoir la conception de ces garde-corps devant protéger des risques de chute ;

Considérant que les toits plats de l'extension seront pourvus d'une toiture végétalisée ;

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

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et 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 que le style et les matériaux choisis pour cette extension s'accordent aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant de plus que l'implantation et le gabarit de cette extension s'intègrent discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice à la présence du bâtiment existant comme étant le corps principal de l'immeuble ;

Considérant que cette extension telle que proposée permet l'aménagement d'un logement plus spacieux, lumineux et ouvert sur le jardin ; que dès lors ces travaux permettent d'adapter l'immeuble, abandonné depuis des décennies, aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels sans porter atteinte à la qualité patrimoniale du bâtiment existant ;

Considérant par ailleurs que la terrasse en bois prévue de plain-pied à hauteur de la façade sud de l'immeuble sera installée sur pierres stabilisées ; que celle-ci sera perméable ;

Considérant qu'elle sera aménagée autour des façades sud et sud-ouest sur une largeur de 8,06 m et une profondeur de 4 m par rapport à la façade sud du bâtiment principal ;

Considérant cependant que la superficie de cette terrasse est disproportionnée par rapport à la taille de l'habitation ; qu'il y aura lieu de limiter sa largeur au niveau de la façade sud-ouest de l'extension et d'agrémenter la zone latérale contiguë à celle-ci par des plantations et arbustes d'essences indigènes ;

Considérant que le projet vise également à placer sous la partie haute de cette terrasse une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 l ;

Considérant qu'elle est prévue pour accueillir les eaux de pluie de la toiture et qu'elle sera raccordée aux 2 WC du rez-de-chaussée ; que le trop-plein de cette citerne sera redirigé vers une noue dans le jardin ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Gestion du chantier et les mesures de protection des arbres :

Considérant que le projet proposé sera implanté à une distance supérieure à 3 m des troncs des deux ifs communs et du Noyer inscrits comme arbres remarquables ; que, comparé au projet initial refusé (réf : PU/ 31496-22), cette extension sera légèrement éloignée du réseau racinaire et des couronnes de ces arbres ;

Considérant de plus que le projet prévoit de mettre en place des mesures de protection des arbres sis à proximité de l'immeuble et du chantier prévu ainsi qu'au niveau du chemin d'accès au chantier ;

Considérant que le plan d'installation de chantier prévoit le placement :

- D'une barrière herras de 2 m de hauteur dans un périmètre de 3 m des troncs des arbres 2', 3, 4 et 5 ;
- D'une barrière herras de 2 m de hauteur dans un périmètre varie entre 2,60 m et 3 m du tronc d'arbre n°1 ;
- Des planches en bois sur une hauteur de 2 m recouvrant les troncs des arbres 1, 2', 3, 4, 5 et 8 ;

Considérant que le chantier sera accessible uniquement depuis l'entrée existante ;

Considérant que l'accès motorisé sera limité à la zone de déchargement sise hors périmètre de protection des arbres ;

Considérant de plus que la zone dédiée au dépôt des matériaux/déblais/remblais sera prévue d'un revêtement porphyre sur géotextile ;

Considérant que l'arrière de l'immeuble sera accessible uniquement aux piétons via la zone de dépôt ; que ce chemin piéton sera pourvu d'une couche porphyre sur géotextile permettant une meilleure protection au réseau racinaire de l'arbre n°8 ;

Considérant que ces mesures proposées permettent dès lors la protection et le maintien des arbres 1, 2, 2', 3, 4, 5 et 8 ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit de réaliser cette extension sur une fondation en pieux impliquant le minimum de surfaces décaissées autour des réseaux racinaires des arbres ; qu'il prévoit également d'employer des échafaudages suspendus ;

Considérant que les chemins et les zones prévus pour l'installation du chantier et l'exécution des travaux seront remis dans leur état d'origine, soit en surfaces perméables et plantées en pleine terre ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre soin de ne pas endommager les racines des ifs lors de la réalisation du chemin d'accès en dolomie ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre le plus grand soin à ne pas endommager les houppiers existants lors d'opérations en hauteur ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que leur maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Les travaux d'impétrants et l'abattage du frêne :

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'un réseau d'impétrants le long du chemin d'accès ; que celui-ci sera réalisé à une distance de 6 m par rapport aux réseaux racinaires des ifs remarquables ;

Considérant cependant que cette réalisation, longeant la parcelle depuis cet immeuble jusqu'à l'entrée principale de la parcelle, implique l'abattage d'un frêne (n°9) d'une couronne de 12 m ;

Considérant que la demande prévoit la replantation d'un nouveau frêne ;

Considérant que selon l'étude phytosanitaire annexée à la demande, cet arbre est en bonne santé et ne présente aucun signe d'altération de la qualité du bois ;

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

Considérant d'autre part que cet abattage permet l'aménagement d'une servitude d'accès piéton et cyclable d'une largeur de 1,25 m en dolomie permettant de mutualiser l'accès existant pour les deux habitations sises au n°71 et n°73, sans porter atteinte aux arbres remarquables ;

Considérant par ailleurs qu'au vu de sa proximité ainsi que de son exposition sud par rapport aux ifs remarquables, ce frêne pourrait entraver le développement de ces arbres ;

Considérant que son abattage permet d'améliorer l'éclaircissement des arbres remarquables et par conséquent une meilleure gestion des peuplements forestiers et une régulation de la concurrence interne ;

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

Considérant que dans cette optique il y a lieu de replanter deux arbres de 3^{ème} grandeur de force 14/16 à la plantation à houppier à structure ouverte (bouleaux, févier d'Amérique...) ou semi-ouverte (Acer griseum, liquidambar...) dans l'année suivant la fin du chantier ;

Considérant qu'une telle replantation tend à restaurer l'équilibre végétal tout en favorisant un bon aménagement des lieux en jardin arboré ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme en son article 12 du titre I spécifie que : l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant également qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant qu'en plus de cette replantation, il y a lieu de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain ;

Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

Considérant qu'il convient de dessoucher l'arbre et de laisser des sections de bois coupé sur la parcelle ;

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 que moyennant certaines adaptations l'extension projetée garantit la lisibilité de l'architecture d'origine sur les 4 faces du bâtiment ; que le projet prévoit des techniques constructives garantissant la pérennité des arbres remarquables et la conservation des qualités paysagères du site ; que dès lors le projet soumis participe 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 ;**
- **Incorporer les panneaux solaires au plan du versant de la toiture ou les fixer parallèlement au plan de celui-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;**
- **Revoir la superficie et/ou le nombre de fenêtres de toit afin de tendre au respect des dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;**
- **Lever les discordances constatées entre les plans et les coupes AA' et CC' en ce qui concerne les hauteurs sous-plafond du 2^{ème} étage et de l'espace sous-combles et représenter le châssis du 2^{ème} étage devant apparaître en coupe AA' ;**
- **Revoir la conception des garde-corps devant protéger des risques de chute ;**
- **Limiter la largeur de la terrasse au niveau de la façade sud-ouest de l'extension et agrémenter la zone latérale par des plantations et arbustes d'essences indigènes ;**
- **Prévoir dans les 3 mois suivant l'installation de la terrasse en bois, un aménagement paysager (arbustes et petites plantes) dans la zone latérale de celle-ci ;**
- **Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;**
- **Éviter tout dégât aux arbres durant toutes les phases du chantier (dégâts aux racines, dégâts aux houppiers...) ;**
- **Replanter deux arbres de 3^{ème} grandeur de force 14/16 à la plantation à houppier à structure ouverte (bouleaux, févier d'Amérique...) ou semi-ouverte (Acer griseum, liquidambar...) dans l'année suivant la fin du chantier ;**
- **Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2 m pour les hautes tiges et 0,5 m pour les basses tiges ;**
- **Veiller à respecter les dispositifs prévus pour la protection des arbres lors de l'exécution des travaux ;**
- **Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;**
- **Laisser des sections de bois de coupe sur la parcelle ;**
- **Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelles, etc...) ;**
- **Préserver les caractéristiques du site et du parc en interdisant toutes formes de clôtures ou haies permettant de morceler la propriété**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

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

Boulevard du Souverain, 1

Objet de la demande :

transformer un ensemble composé d'un restaurant, d'une brasserie et de logements en un restaurant, une brasserie, un atelier de boulangerie, un coworking et des logements.

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 1 SOUVERAIN EST PARTIE SUD approuvé par A.E. en date du 18/03/1993 ;

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

Vu la situation de la demande à proximité immédiate du site Natura 2000 station I A 14 (stations relais en bordure du Boulevard du Souverain ;

Vu la situation de la demande en zone faible et moyenne d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 0 sur la carte de l'état du sol de Bruxelles-environnement ;

Vu la Reconnaissance de l'état du sol établie en date du 26/06/2023 ;

Considérant que la demande concerne une parcelle de 2.233m² comportant une ancienne ferme avec grange attenante datant de la fin du 18^{ème} siècle, réaffectée en brasserie/restaurant au début du siècle dernier (Brasserie Vandeputte) ainsi que 6 garages construit le long de la rue du Grand Veneur sis aux n°2-2b dûment autorisés en 1962 ;

Considérant que cet établissement a subi plusieurs transformations au cours du temps, dont l'ajout d'une terrasse couverte dûment autorisée en 1939 ainsi que la reconstruction du bâtiment principal suite à un incendie en 1951 et sa transformation par notamment la rehausse d'un étage ;

Vu les constats et les procès-verbaux d'infractions pour :

- Le placement d'une installation de refroidissement Non-respect du plan d'aménagement de la zone de recul, réf.17/INF/184098 ;
- Placement de châssis, modifications de l'aspect : divisions, plus affleurant, réf. 17/INF/189287 ;
- La transformation et l'agrandissement du bien, ref.17/inf/140321, dressé le 21/12/2001 ;

- Les placements divers et non-respect du permis d'urbanisme, ref.17/inf/184098, dressé le 20/03/2008 ;
- Le placement d'une caméra, ref.17/inf/229117, dressé le 11/06/2009 ;
- La transformation et l'agrandissement du bien, ref.17/inf/384742, dressé le 21/01/2010 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble mixte horeca/logement qui se compose actuellement d'un restaurant et de 4 chambres pour le personnel, aménagées à hauteur du Boulevard du Souverain 1-3 et de 5 garages ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement :

1. Démolir les constructions réalisées sans permis ;
 2. Réaménager les abords et abattre 11 arbres ;
 3. Changer partiellement l'affectation et transformer cet ensemble en :
 - Un restaurant en lieu et place de l'ancienne brasserie et sa véranda ;
 - Un coliving aux étages supérieurs de l'ancienne brasserie accessible depuis la rue du Grand Veneur ;
 - Un atelier de boulangerie à l'avant du rez-de-chaussée de l'ancienne grange sise au boulevard du Souverain 1-3 ;
 - Un coworking à l'avant du 1^{er} étage de l'ancienne grange ;
 - Un bar à vin à l'arrière du rez-de-chaussée de l'ancienne grange ;
 - Un appartement loft au 1^{er} étage du volume arrière de l'ancienne grange ;
1. Construire une annexe enterrée à l'arrière de l'ancienne grange et deux cours anglaises ;
 2. Réaménager 3 garages en un local HT, en local de stockage et en local vélos ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. T.2001.922/7 ;

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

- Dérogation à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) et l'art.12 (aménagement de la zone des cours et jardins et de retrait latéral) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.9 du PRAS et des dispositions de l'article 2.5.6 du PPAS ZONE 1 SOUVERAIN EST PARTIE SUD ;

Considérant que les dérogations liées aux dispositions du PPAS concernent :

- L'article 2.2.1 : zone de cours et jardins ;
- L'article 2.2.2 : zone de recul ;
- L'article 2.2.3 : zone de parc ;
- L'article 3.1.2 : bâtiment annexe ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

Vu l'avis reporté par la commission de concertation en séance du 09/01/2024 dans l'attente d'une alternative visant à déplacer la cour anglaise de manière à ne pas risquer de mettre en péril la survie des arbres et d'un plan précis reprenant les arbres à abattre, à maintenir et à replanter ;

Vu les documents fournis par le demandeur en date du 24/01/2024 à savoir :

- Une proposition modificative de la cour anglaise ;
- Une note explicative de la cour anglaise et des lucarnes ;
- Un plan d'abattage ;
- Un plan masse des abords projetés.

Démolition des constructions réalisées sans PU :

Considérant que la cour en situation de droit est aménagée en 4 emplacements de stationnement ;

Considérant que plusieurs annexes ont été construites dans cette cour sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les différentes annexes construites dans la cour sans l'obtention d'un permis d'urbanisme seront démolies à savoir :

- Le volume construit au niveau du passage existant entre l'ancienne grange et l'ancienne brasserie ;
- Le volume implanté entre l'ancienne brasserie et les garages existants à hauteur de la rue du Grand Veneur ;
- La tente solaire installée au milieu de la cour ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition de l'ancienne tourelle escalier et de la cuisine de l'ancienne brasserie ;

Considérant que ces travaux de démolition permettent, d'une part, de mettre fin aux infractions liées à ces annexes et d'autre part, d'assainir la cour intérieure ;

Réaménagement de la zone de recul et de la cour intérieure :

Considérant que les constructions s'articulent autour d'une cour intérieure ;

Considérant que les bâtiments sont implantés entre 7 à 10 mètres en recul par rapport à la voirie boulevard du Souverain, dégageant ainsi une aire de parcage et une zone de livraison face au volume de l'ancienne grange et offrant une terrasse partiellement végétalisée entre la véranda du restaurant et la voirie ;

Considérant que le manque d'entretien du site depuis de nombreuses années ;

Vu l'étude phytosanitaire des arbres à abattre datée du 14/03/2023 jointe à la demande ;

Considérant que le passage libéré à hauteur du boulevard du Souverain permettra un accès direct à l'intérieur de la cour et aux différents établissements prévus par ledit projet (la boulangerie, le restaurant, le coworking et l'espace de dégustation/bar à vin) ;

Considérant que la cour intérieure sera complètement libérée, agrandie et réaménagée en deux grandes terrasses dédiées au restaurant et aux espaces de dégustation/bar à vin et en zones plantées en pleine terre ;

Considérant que l'entièreté de la cour sera déminéralisée ;

Considérant que le chemin d'accès à cette cour ainsi que les deux terrasses seront revêtus de pavés de terre cuite posés sur chant ;

Considérant que les pavés en terre cuite forment un revêtement perméable assurant une percolation directe des eaux de pluie ;

Considérant que ce nouvel aménagement de la cour impliquera l'abattage d'un Thuja plicata d'une hauteur de 15 m ; que l'étude phytosanitaire recommande son abattage à cause de sa proximité au mur de la future boulangerie, son interférence avec le préau à démolir et de la situation de sa fourche à écorce incluse ;

Considérant qu'une grande partie de la cour sera aménagée en zones plantées en pleine terre ; qu'un arbre indigène à haute tige, 10 arbustes ornementaux et plusieurs vivaces et graminées y seront plantés ;

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

Considérant que les façades de la cour intérieure seront recouvertes de plantes grimpantes de type lierre terrestre, hortensia, chèvrefeuilles odorants ; qu'elles seront plantées en fonction de leur exposition ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul sera réaménagée et reconfigurée aux besoins du nouveau projet ;

Considérant que les murets bas avec barreaux seront reliés à l'angle avec la rue du Grand Veneur afin de délimiter l'espace de la terrasse et de procurer plus d'intimité ;

Considérant que la zone de recul sera composée d'une terrasse aménagée devant la véranda du restaurant, de 3 emplacements de stationnement dont un emplacement PMR, de 6 arceaux vélos dédiés aux visiteurs et d'un espace de dépôt temporaire des poubelles ;

Considérant que cet aménagement déroge aux dispositions de l'art.11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la situation de droit de cette zone permet d'aménager 6 emplacements de stationnement ; que ledit projet propose la réduction du nombre d'emplacements de stationnement et l'augmentation de la superficie perméable et/ou plantée en pleine terre de cette zone ;

Considérant que l'emplacement choisi pour le stationnement PMR tout près des arceaux vélos ne permet pas une manœuvre et une accessibilité aisées ;

Considérant dès lors qu'il convient d'aménager cet emplacement PMR en lieu et place du 1^{er} emplacement de stationnement prévu dans la zone de recul et de prévoir des marques délimitant cet emplacement et le logo PMR au centre de celui-ci ;

Considérant que le nouvel aménagement impliquera l'abattage de 4 *Tilia cordata* d'une hauteur de 10 m dont le niveau de dangerosité est élevé selon l'étude phytosanitaire effectuée le 14/03/2023 ;

Considérant que le projet prévoit des mesures compensatoires en replantant 3 arbres indigènes à haute tige, 8 arbustes ornementaux et quelques vivaces et graminées ;

Considérant qu'il est préférable de replanter des arbres haute-tige d'au moins 2m50 à la plantation afin de récupérer effet paysager satisfaisant dans des délais convenables ;

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

Considérant que la zone de recul sera perméabilisée davantage en ce qu'elle sera revêtue de pavés béton à joints engazonnés et en ce que les zones plantées en pleine terre seront agrandies ;

Considérant que les revêtements de la zone de recul, de la cour et de son accès seront dotés d'une sous-fondation stockante et infiltrante constituée d'un empierrement 22/40 avec 30% de vide ;

Considérant que les zones plantées en pleine terre prévues seront également équipées de massifs de plantations en creux stockants et filtrants ;

Considérant que la hauteur moyenne de stockage d'eau serait d'environ 5 à 10 cm ;

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

Considérant par ailleurs que l'espace de dépôt temporaire des poubelles disposant de 4 conteneurs sera aménagé sur un revêtement en pavés béton à joints engazonnés et posés sur une sous-fondation stockante et infiltrante en empierrement 2/32 mm avec 30% de vide ; qu'elle sera dotée d'une porte en bois composite et clôturée par des arbustes champêtres permettant de dissimuler les conteneurs de poubelle ;

Considérant de plus que ses clôtures végétalisées formeront un ensemble avec la zone plantée prévue devant et au niveau de la mitoyenneté et s'intègrent discrètement dans le cadre verdoyant de la zone de recul ;

Considérant que son implantation permet une meilleure gestion des déchets depuis leur dépôt jusqu'à leur collecte ;

Considérant les déclarations émises en séance du 09/01/2024 par la demanderesse en ce que l'établissement horeca disposera d'un espace de stockage intérieur et qu'il y aura un stockage tampon pour les ordures ménagères ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un local de stockage intérieur tampon des poubelles pour chaque établissement et de préciser ces aménagements sur les documents graphiques ;

Considérant également que la demanderesse a déclaré qu'elle passera un accord avec Bruxelles-Propreté pour effectuer le ramassage quotidien des déchets ;

Considérant que ce nouvel aménagement de la zone de recul améliore nettement sa situation et participe à l'embellissement de l'espace public ; que la dérogation aux dispositions de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que le passage existant de droit à hauteur de la rue du Grand Veneur sera réaménagé en un accès au Co-living prévu aux étages sis au-dessus de l'ancienne brasserie ; qu'aucun accès à cette cour n'est prévu depuis ce passage ;

Considérant que ce nouvel accès sera composé d'un escalier droit extérieur menant au Co-living, de 6 arceaux vélos et de quelques petits parterres plantés d'un arbre indigène à haute tige et de deux arbustes ornementaux ;

Considérant qu'il sera revêtu de gravier de type grès d'Hautrage, de dalles en béton et de petites zones plantées contre l'escalier extérieur ; que ces revêtements seront également posés sur une sous-fondation stockante et infiltrante de 24 m² ;

Considérant qu'il convient de protéger des intempéries l'espace dédié au stationnement des vélos du coliving (ex : auvent) ;

Considérant qu'il y aurait lieu, également, de prévoir pour ces nouveaux logements un local permettant de pouvoir entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante, permettant le tri sélectif et un déplacement aisé vers la voie publique ;

Le restaurant et sa véranda :

Considérant que l'ancienne brasserie sera reconfigurée aux fins d'aménager un restaurant sur une surface d'environ 250,82 m² ;

Considérant que l'entrée principale à ce restaurant se fera via la véranda existante au niveau du Boulevard du Souverain ; que le projet ne prévoit aucune modification de son aspect à l'exception de sa mise en peinture en teinte gris moyen ;

Considérant que la cuisine aménagée dans une annexe existante de droit au niveau de la cour sera démolie ; que la nouvelle cuisine du restaurant sera aménagée à l'arrière du côté de la rue du Grand Veneur ; que les espaces sanitaires et vestiaire dédiés au personnels du restaurant seront aménagés au 1^{er} étage sur une surface d'environ 42.51 m², au-dessus de la nouvelle cuisine ;

Considérant que la buse d'évacuation de la hotte se situe dans un corps de cheminée intégré au bâti ;

Considérant que la sortie de cette hotte prévue en inox de 45 cm de diamètre sera située dans le versant arrière du toit et dès lors, peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la démolition de l'ancienne cuisine permet d'obtenir une façade arrière dotée d'une grande baie vitrée permettant d'aménager une salle plus lumineuse et ouverte sur la cour ;

Considérant que cette baie vitrée permettra un accès direct à une partie de la cour qui sera aménagée en une terrasse agrémentée d'une zone plantée en pleine terre ;

Le coliving :

Considérant que les étages existants au-dessus du nouveau restaurant seront transformés en un Co-living agencé comme suit :

- 1^{er} étage sera aménagé en partie en 4 chambres (une partie de cet étage sera prévu à l'aménagement d'un espace dédié au personnel du nouveau restaurant) ;
- 2^{ème} étage sera aménagé en 6 chambres ;
- L'espace sous-combles sera aménagé en une pièce de vie commune, composée d'une cuisine, un salon et une salle à manger et sera doté d'une terrasse intégrée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que chaque chambre sera équipée d'un espace sanitaire privé ; que leurs superficies varient entre 14 m² et 23 m² ;

Considérant que chaque chambre disposera d'un éclairage naturel optimal ;

Considérant que deux nouvelles baies seront créées à l'angle du 1^{er} étage de la façade latérale ; que le traitement des nouvelles baies sera identique aux deux baies existantes de la façade latérale ;

Considérant que le traitement des façades implique la modification de l'encadrement des baies ;

Considérant que les châssis existants en PVC au 1^{er} et 2^{ème} étage seront remplacés par des nouveaux châssis en bois dont les divisions seront simplifiées et s'inspirent des divisions d'origine avant incendie ;

Considérant que l'élément décoratif en forme d'arcades existant en façade latérale du restaurant sera supprimé ; que cette partie de façade sera rendue quasi identique à la situation d'origine de 1951 ;

Considérant que les façades seront enduites en blanc ; que les bandeaux décoratifs existants entre les baies du 2^{ème} étage ainsi que les cache-boulins en tête de lion existants sur les deux façades seront maintenus ;

Considérant que les transformations apportées aux deux façades permettront un meilleur équilibre des proportions entre les pleins et les vides et s'intègrent discrètement sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales du patrimoine bâti ;

Lucarnes projetées en toiture

Considérant que les combles disposent de deux petites lucarnes situées dans le plan de la façade et dotées d'un toit à versants

Considérant que la lucarne côté boulevard du Souverain est décentrée ;

Considérant que les lucarnes existantes ne répondent pas aux normes fixées par le SIAMU ;

Considérant que la demande vise à démolir les deux lucarnes existantes et à construire 3 nouvelles lucarnes dans les deux versants visibles depuis l'espace publique ;

Considérant que la largeur intérieure des 3 nouvelles lucarnes atteint 1,05 m ; que la face avant des nouvelles lucarnes, situées en retrait de 30 cm par rapport au plan de la façades au-dessus de la corniche sera dotée d'un châssis d'une largeur de 0.95 m ;

Considérant, que le PPAS art.2.5.6 et les prescriptions particulières imposent la conservation et la restauration du gabarit et de l'aspect des constructions ;

Considérant cependant que les lucarnes existantes ne sont pas d'origine et ont été construites après l'incendie en 1951 ;

Considérant, par ailleurs, que celles-ci sont implantées au ras du sol existant ont une hauteur d'1m40 ; qu'elles n'offrent, dès lors, qu'une vue directe limitée et non horizontale vers l'extérieur ;

Considérant également, que la surface vitrée n'est pas suffisante pour un bon éclairage naturel ;

Considérant dès lors, que celles-ci ne permettent pas de rendre les combles habitables et ne permettent pas un aménagement qualitatif de l'espace séjour du coliving ;

Considérant que les nouvelles lucarnes permettront une meilleure vue directe et horizontale vers l'extérieur et de tendre ainsi au respect des normes d'habitabilité fixées au RRU ;

Considérant que l'aspect des nouvelles lucarnes est conçu dans une expression plus sobre et d'aspect contemporain ;

Considérant, en effet, que la face des nouvelles lucarnes sera revêtue d'un châssis simple en bois de ton blanc et d'un encadrement en bois peint en blanc ; que les joues des lucarnes auront un revêtement en zinc de ton blanc ;

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante ; qu'il y aurait lieu de prévoir des balustrades en métal en harmonie avec les balustrades des châssis prévus aux étages ;

Considérant que l'éclairage naturel est également assuré par le placement de verrières,

Considérant que ces nouvelles lucarnes et verrières sont situées en recul sur le plan de la façade ; que le traitement architectural de celles-ci est sobre et qu'elles s'intègrent dans le versant du toit, que leur impact visuel est limité et dès lors, ne portent pas atteinte à l'ensemble du patrimoine bâti ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter un soin particulier à la finition de ces éléments et de fournir un détail graphique à l'échelle d'au moins 1/20 ;

Terrasse arrière

Considérant qu'une partie du versant arrière de ce toit sera transformer en une terrasse de 11,28 m² intégrée dans celui-ci et dotée d'une porte-fenêtre et d'une grande baie vitrée de 2,80 m de largeur ;

Considérant que cette intervention permet d'offrir un espace d'agrément aux logements et s'intègre discrètement dans la toiture sans gêner le voisinage immédiat ;

L'espace Fournil :

Considérant que le rez-de-chaussée de l'ancienne grange aménagée en restaurant sera réaménagée sur une surface d'environ 218,7 m² en un atelier de boulangerie avec espace de vente ;

Considérant que l'atelier boulangerie constitue une activité productive artisanale au sens du PRAS ;

Considérant que le PRAS autorise en zone d'habitation à prédominance résidentielle les activités productives d'une superficie inférieure ou égale à 250m² ;

Considérant que le PPAS autorise dans cette zone les activités artisanales compatibles avec le voisinage ;

Considérant dès lors, qu'une boulangerie constitue une activité essentielle et de proximité pour les habitants du quartier ;

Considérant que cet espace sera composé d'un grand espace fournil, un espace de vente, un local de stock, un local personnel et des vestiaires ;

Considérant que l'atelier de boulangerie et les locaux y liés seront accessibles depuis la cour ainsi que depuis la zone de recul via la grande baie cintrée existante ; que l'accès à la clientèle se fera au niveau du passage d'accès à la cour intérieure ;

Considérant que ladite boulangerie sera équipée de multiples installations et appareils nécessaires à cette activité (pétrins, diviseur, batteur, façonneuse, installation de froid...) ;

Considérant que la demande prévoit un total de force motrice inférieur à 20 kw ; que ces installations nécessiteront l'obtention préalable d'un permis d'environnement classe 2 ;

Considérant d'autre part que l'installation d'un four électrique de 60,3 kw nécessitera l'obtention d'un permis d'environnement classe 3 ;

Considérant que la buse d'évacuation du four se situera dans un corps de cheminée intégré au bâti ; que la sortie de la buse sera intégrée dans une cheminée en maçonnerie enduite de ton blanc située dans le versant latéral gauche ; que sa hauteur sera limitée et sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit de construire dans la zone de retrait latéral, une 1^{ère} cour anglaise d'environ 10 m² permettant de placer les installations techniques nécessaires à l'atelier de boulangerie liées au groupe de froid ;

Considérant que la largeur de la zone de retrait latéral entre le pignon de l'atelier et la limite mitoyenne avec la propriété sise au Boulevard du Souverain n°7 s'élève à environ 2 m ;

Considérant que cette zone est reprise au PPAS comme zone de parc ;

Considérant que cette construction déroge aux dispositions de l'article 2.2.3 de ce PPAS en ce que :

- Les zones de parc sont affectées aux espaces plantés aménagés ;
- Les constructions y autorisées sont liées aux espaces de jeux et de sport et limitées à 10 m² d'emprise au sol ;

Considérant que les installations prévues dans cette cour anglaise sont indispensables au fonctionnement de l'atelier de boulangerie et que cette dernière permet de les intégrer sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâtiment ;

Considérant par ailleurs que cette cour est enterrée et recouverte d'une grille ; que celle-ci n'impactera que faiblement la zone ;

Considérant que l'implantation de ces installations dans une cour anglaise permettra de réduire et de limiter l'impact visuel et sonore ;

Considérant par ailleurs, 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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que cette activité est compatible avec le voisinage et la zone d'habitation du PRAS et conforme au PPAS ;

Considérant cependant, qu'au vu des documents graphiques la cour anglaise serait implantée à environ 3 m du tronc d'un arbre à haute tige existant dans la parcelle voisine ; que l'extension proposée empiéterait sur le réseau racinaire de cet arbre ;

Considérant dès lors que l'implantation et la volumétrie de cette cour anglaise sont susceptibles de mettre en péril la survie de cet arbre et par conséquent, les caractéristiques de la zone contiguë ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que leur maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Vu l'alternative fournie en date du 24/01/24 par le demandeur dans le cadre du report d'avis de la commission de concertation du 09/01/2024 ;

Considérant que l'auteur de projet propose de supprimer la cour anglaise implantée à proximité du local technique de la boulangerie et du réseau racinaire d'un arbre situé sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'afin de rencontrer les exigences techniques nécessaires à l'exploitation de la boulangerie, l'auteur de projet propose une prise d'air des équipements de 60x60 de faible profondeur adossée à la façade et d'agrandir la cour anglaise dédiée au local technique du bar à vin en vue de regrouper les équipements ;

Considérant qu'il ressort de cette alternative, que la configuration de la parcelle et des arbres alentours permettrait de réexaminer l'implantation et la conception de cette cour anglaise au regard du réseau racinaire de ces arbres et sans risque pour leur survie ;

Considérant que ces aménagements permettent d'une part d'éviter le placement de grille en façade ou la création d'une cheminée supplémentaire en toiture ;

Considérant que moyennant certaines adaptations, la dérogation au PPAS en matière d'implantation ne met pas en péril la zone contiguë et dès lors est acceptable ;

Considérant que la grande baie cintrée de l'ancienne grange restera inchangée ; que la demande prévoit toutefois de remplacer la porte et son imposte cintrée par une porte et imposte vitrées en bois de ton gris moyen ; que les volets de cette porte seront remplacés par des nouveaux volets en bois de ton naturel et de forme identique aux originaux ;

Considérant que les documents graphiques présentent une discordance avec la note explicative en ce que celle-ci prévoit les nouveaux volets en bois de ton gris moyen similaire à la véranda ;

Considérant qu'il conviendrait d'harmoniser les teintes des menuiseries afin de former un ensemble cohérent et qu'il y a lieu de lever toutes discordances ;

Le coworking :

Considérant que le 1^{er} étage de l'ancienne grange au-dessus du nouvel atelier de boulangerie sera aménagé en un espace bureaux de 194 m² et pourvu d'un local technique et des sanitaires pour le personnel ;

Considérant que l'implantation de ce coworking se situe dans une maille au PRAS dont le solde de superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles est négative ;

Considérant néanmoins, qu'en application de la prescription générale 0.9 du PRAS les actes et travaux entraînant un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14.

Considérant que la superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille ;

Considérant par ailleurs, que l'affectation bureaux ne contrevient pas aux prescriptions du PPAS ni aux principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que le PPAS prescrit pour cette zone une affectation mixte de bureaux, logement, HORECA, et autres ;

Considérant que ce nouvel espace coworking sera accessible depuis la cour intérieure via l'accès commun avec l'espace dégustation ;

Considérant que la charpente en bois de la toiture de l'ancienne grange sera conservée et dotée de 7 grandes fenêtres de toit d'environ 2,50 m² de superficie nette éclairante

Considérant que l'imposte fixe vitrée de la porte de l'ancienne grange est maintenue ;

Considérant que l'ensemble de ces ouvertures assurera un meilleur apport d'éclairage naturel à l'intérieur de l'espace coworking ;

L'espace dégustation/bar à vin :

Considérant la configuration particulière des lieux notamment en ce que le terrain présente un important dénivelé entre le boulevard du Souverain et la limite mitoyenne sud ; en ce qu'en partie Sud les constructions sont bordées d'une zone de terrasses et en ce que le terrain en partie Est est longé par une bande végétale étroite ainsi qu'une clôture ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée de l'ancienne grange sera aménagé en plusieurs salles de dégustation de vin, une cuisine et un bar à vin sur une surface d'environ 194,3 m² ;

Considérant que cet espace sera accessible au public depuis la cour aménagée en terrasse ;

Considérant que le projet prévoit la construction enterrée d'une annexe aménagée en un espace de service (cuisine) et des sanitaires dédiés aux visiteurs d'environ 105 m², à l'arrière de l'espace dégustation et empiétant dans la zone de parc latéral et la zone de cours et jardins du PPAS ;

Considérant que la partie arrière située en zone de cours et jardins est actuellement minéralisée sur la profondeur projetée de l'annexe ; et n'implique dès lors aucune augmentation du taux d'imperméabilisation ;

Considérant que la réalisation de cette annexe enterrée impliquera l'abattage de 3 Thuyas (n°6, n°7 et n°8) de 17 m de hauteur et âgés de 40 à 50 ans ;

Considérant que les deux thuyas (n°6, n°8) ne présentent aucun signe de maladie et que leur état de dangerosité est faible selon l'étude phytosanitaire ;

Considérant que ces arbres ne présentent pas un intérêt esthétique ; qu'ils empêchent la croissance d'autres plantes en ce qu'ils acidifient et assèchent le sol et font obstacle à la lumière en toute saison ;

Considérant, que la situation de ces arbres à proximité immédiate du bâti n'est pas adéquate et contrevient à la bonne habitabilité des combles aménagés en loft ;

Considérant que les mesures de replantation proposées par la plantation d'arbres indigènes compenseront significativement ces abattages ;

Considérant que le local technique attenant à l'extension aménagé dans une cour anglaise de 4,75 m² est construite dans la zone de parc du PPAS ;

Considérant que l'aménagement de ladite zone déroge aux dispositions des articles 2.2.1 et 2.2.3 du PPAS en ce que :

- Ces zones sont affectées aux espaces plantés aménagés ;
- Seules les constructions destinées aux activités récréatives et/ou de jardinage y sont autorisées ;

Considérant que cette deuxième cour anglaise jouera le rôle de prise d'air liée aux installations de double flux et permet de les intégrer sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâtiment ;

Considérant que ladite cour anglaise permet également d'éloigner ces installations de double flux et réduire par conséquent leurs nuisances sonores ;

Considérant que cette cour sera enterrée et recouverte d'une grille ; que celle-ci n'impactera que faiblement la zone ;

Considérant que ces aménagements permettent d'éviter le placement de grille en façade ou la création d'une cheminée supplémentaire en toiture ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que les dérogations au PPAS en matière d'implantation en zone de recul et de cours et jardins ne mettent pas en péril la zone contiguë et sont, dès lors, acceptables ;

Considérant par ailleurs que la limite mitoyenne avec la propriété sise au n°7 sera matérialisée par une clôture ajourée de type Bekaert recouverte d'une rangée de haie d'une hauteur de 1,80 m longeant toute l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au passage de la petite faune en prévoyant des ouvertures dans le bas des clôtures ;

Considérant que la plantation de haies participe à la biodiversité de la zone de parc sise à proximité de la zone tampon Natura 2000 ;

Le loft :

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles du bâtiment arrière de l'ancienne grange en un logement (loft) de 81.26 m² ;

Considérant qu'il sera accessible depuis la rue du Grand Veneur et aménagé principalement en une grande pièce de vie d'environ 45 m² composé d'une cuisine, un salon et une salle à manger et une chambre de 18,38 m² dotée d'une salle de bain privative ;

Considérant que l'aménagement de ce loft impliquera la réalisation d'une grande lucarne de 10 m de largeur extérieure ;

Considérant que la construction de cette lucarne est indispensable pour un espace approprié des combles ;

Considérant que la largeur intérieure de cette lucarne atteint environ 10 m, ce qui permet l'aménagement d'un sas d'entrée, des espaces de vie de 45.35 m² aménagé à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située dans le même plan que la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie de deux baies vitrées de 3,60 m et 2 m de largeur et d'une porte d'accès de 1 m de largeur ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 61 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette lucarne permet d'optimiser l'espace sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

Considérant que les plans ne précisent pas le type de finition prévu sur le toit de cette lucarne ; qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'ilot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur l'ilot situé à proximité de la zone tampon Natura 2000 ;

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir sur ce toit une couverture végétalisée extensive permettant de diminuer l'impact des constructions prévues dans les zone de parc et de cours et jardins du PPAS ;

Considérant que 4 Thuyas (n°5, n°6, n°7 et n°8) et 1 Acer (n°1) existants dans la zone de cours et jardins seront abattus ;

Considérant que l'acer (n°1) est une quarantenaire de 20 m de hauteur avec une couronne de 3 m de rayon ;

Considérant que des décollements de l'écorce sur 10 m et des traces de suie de l'érable ont été relevés par l'étude phytosanitaire ;

Considérant que le niveau de dangerosité de cet arbre est élevé et que ¾ de sa couronne est mort selon l'étude phytosanitaire ;

Considérant que le niveau de dangerosité du Thuya (n°7) est moyen ; que son tronc constitue une fourche à écorce incluse avec bourrelet déformé sur la fourche et avec un risque de faiblesse mécanique et de rupture élevé ;

Considérant que le Thuya (n°5) présente des branches tronquées ; que ses feuilles dépérissent et présentent un brunissement des aiguilles ;

Considérant que l'abattage de l'acer (n°1) et des Thuyas (n°5 et n°7) est dès lors justifié ;

Considérant que les mesures de replantation proposées compensent ces abattages ;

Les garages :

Considérant que les 5 garages existants à hauteur de la rue du Grand Veneur seront réaménagés en deux garages privés ; un local vélos pour le personnel, un espace de stockage dédié à l'espace de dégustation/bar à vin, et un local de haute tension ;

Considérant qu'un couloir longeant les garages sera aménagé à l'arrière permettant un accès direct à la cour intérieure ;

Considérant que le local haute tension sera accessible uniquement depuis la rue ;

Considérant que les portes des 4 garages/locaux seront en bois de teinte naturelle ; que l'accès au garage prévu en cabine de haute tension sera transformé en une porte de 1,13 m de largeur en bois de teinte naturelle et agrémentée d'un habillage décoratif en bois de ton naturel ;

Considérant que le toit de ces garages sera doté d'un système de stockage avec rejet temporisé vers le massif drainant prévu au niveau de l'entrée au Co-living et dans la cour intérieure ;

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

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

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir une couverture végétalisée sur le toit des garages/locaux ;

RES

Considérant que conformément à l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol, une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par le demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir la preuve de validité de la RES fournie par Bruxelles-Environnement ;

CONCLUSION

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que moyennant certaines adaptations le projet soumis améliore significativement le patrimoine bâti et ses abords ; que les activités projetées sont compatibles avec le cadre environnant ; et que le projet soumis participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant en ce qui concerne les mesures de replantation, qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Revoir l'aménagement des cours anglaises attenantes à la boulangerie et au bar à vin de façon à ne pas mettre en péril la survie des arbres alentours suivant l'alternative proposée ;**
- **Lever les discordances constatées entre les documents graphiques et la note explicative en ce qui concerne les teintes des matériaux projetés de la porte et des volets de l'ancienne grange et harmoniser les teintes de menuiseries de la grange (châssis et volets soit en bois de ton naturel ; soit de ton gris) ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir au niveau des lucarnes projetées des balustrades en métal en harmonie avec les balustrades des châssis prévus aux étages ;**
- **Fournir un détail graphique des lucarnes et verrières à l'échelle d'au moins 1/20 ;**

- Prévoir sur le toit plat du garage et le toit plat de la lucarne du loft une toiture végétalisée extensive en compensation des constructions et de l'imperméabilisation en zone de parc et de cours et jardins ;
- Prévoir un local de stockage intérieur tampon des poubelles pour chaque établissement et de préciser ces aménagements sur les documents graphiques ;
- Lever les discordances sur les documents graphiques en ce qui concerne la zone de recul en face de la grange ;
- Aménager l'emplacement PMR en lieu et place du 1^{er} emplacement de stationnement prévu dans la zone de recul et prévoir des marques délimitant cet emplacement et le logo PMR au centre de celui-ci ;
- Prévoir pour les nouveaux logements un local permettant de pouvoir entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante, permettant le tri sélectif et un déplacement aisé vers la voie publique ;
- Protéger l'espace dédié au stationnement des vélos des intempéries (ex : auvent) ;
- Adapter les clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm minimum ;
- Respecter les remarques émises dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. T.2001.922/7 ;
- Fournir la preuve de validité de la RES par Bruxelles Environnement ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Mettre en œuvre l'aménagement paysager conformément au plan joint au permis dans l'année qui suit la fin du gros œuvre ;
- Prévoir une hauteur à la plantation de minimum 2m50 pour les arbres haute-tige ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2 m pour les hautes tiges et 0,5 m pour les basses tiges ;
- Veiller à respecter les dispositifs prévus pour la protection des arbres lors de l'exécution des travaux ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;
- Veillez 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
- Eviter tout éclairage en façade et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, une finition végétale extensive sur les toitures plates de la lucarne du loft et des garages/locaux ;

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 PPAS en ce qui concerne l'implantation en zone de parc (article 2.2.3), de cours et jardins (article 2.2.1) et de recul (article 2.2.2) ainsi qu'en matière de bâtiment annexe (article 3.1.2) 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 et à l'avis du Siamu avant délivrance du permis d'urbanisme.
