



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/30885-19	Monsieur Antoine DUPUIS	Chemin des Silex 2A Régulariser l'extension du sous- sol de l'habitation, la modification de l'escalier intérieur, la réalisation de deux murs de soutènement et la modification des abords (relief, cheminement, ...)	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS zone 2 dénommé « Etangs de Boitsfort » (A.G.21/02/1989) ;

Vu la situation de la demande au permis de lotir PL/121-13 délivré le 16/09/2014 ;

Vu la situation de la demande en bordure du site classé des Etangs de Boitsfort (A.G.18/11/1993) ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate de la zone Natura 2000 (station IA.4 -Etangs de Boitsfort (Etang du Moulin) et à 65m de la zone Natura 2000 (station IA.3 – Parc Tournay-Solvay) ;

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

Considérant que le chemin des Silex fait partie de la promenade verte régionale ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29920-15) délivré le 14/06/2016 visant à construire une villa ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30270-17) délivré le 28/03/2017 visant à abattre 3 arbres suite aux terrassements ;

Considérant que cette demande fait suite à une visite de contrôle du chantier en date du 31/10/2018 en présence des représentants de BXL-Environnement, de l'architecte, de l'architecte paysagiste et des représentants du service de l'urbanisme communal constatant que la modification des abords ne respectait pas le permis d'urbanisme ; que plusieurs arbres étaient enfouis sous terre et que le sous-sol ne correspondait pas aux plans annexés au permis ainsi qu'à une mise en demeure de régulariser la situation envoyée en date du 16/09/2019;

Considérant que la demande a été introduite le 01/10/2019 et déclarée incomplète le 05/11/2019 et complétée le 24/02/2020 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet daté du 11/03/2020 ;

Considérant qu'à cette même date, le Collège a sollicité l'avis de Bruxelles-Environnement (Division Espaces Verts); que cet avis ne nous est parvenu dans le délai requis ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension du sous-sol de l'habitation, la modification de l'escalier intérieur, la réalisation de deux murs de soutènement et la modification des abords (relief, cheminement, ...);

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation des actes et travaux suivants :

- L'extension de l'arrière garage sur une profondeur de 2m90 ;
- La réalisation d'une cave à vin en lieu et place d'un vide ventilé d'une superficie de 52,37m² ;
- La modification de l'escalier intérieur s'organisant autour de l'ascenseur ;
- La réalisation de deux murs de soutènement de type voile de béton peint ; le long des façades latérales
- La modification du relief et du cheminement et le placement de murs en gabions (côté Est)

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences du projet en application de l'article 57§1^{er} de l'Ordonnance précitée

Considérant que la demande déroge au permis de lotir et au PPAS en matière d'implantation en ce que les murs de soutènement et de gabions débordent de la zone constructible prescrite ;

Considérant qu'en raison de la crise sanitaire CoVID, l'enquête publique prévue du 16/03/20 au 31/03/2020 n'a pu être réalisée ; que les délais de procédure ont été suspendus par arrêté des pouvoirs spéciaux n°2020/001 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, ainsi que tous les délais dont l'échéance a un effet juridique ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/06/2020 au 22/06/2020 pour les motifs suivants :

- application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
- application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Vu les 4 réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 visant principalement :

- signale que les documents n'ont pas été téléchargés sur la plateforme régionale ne permettant pas la consultation en ligne des documents ;
- demander de revenir à un relief davantage conforme au permis initial et à replanter davantage d'arbres devant la villa pour la rendre moins ostentatoire ;

- non-respect important du relief qui explique l'ajout conséquent de murs de soutènement et un risque pour les arbres sur le latéral ouest ;
- demande de vérifier le nombre d'arbres coupés et replantés conformément au PU et de vérifier l'emprise au sol du garage ; et les toitures végétalisées ;
- signale la pose de plastiques au sol sous les plantations, la perméabilités des clôtures empêchant le passage de la faune ; les arbres enterrés sous plusieurs mètres ;
- demande la mise en conformité du relief du sol et le dégagement des pieds des arbres ; en cas de régularisation des murs de soutènement leur végétalisation ; garantir un maximum de végétation indigène

Vu l'avis reporté par la commission de concertation en séance du 07/07/2020 libellé comme suit :

« Considérant que l'évaluation appropriée sur les incidences date de 2015 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de travaux effectués sans permis; qu'il y a lieu dès lors, de compléter cette évaluation au regard des recommandations reprises dans l'EA par une analyse des incidences des aménagements effectués (murs de soutènement, modification du relief, les replantations, points d'éclairage sur les chemins)

Considérant les contradictions entre les déclarations de l'architecte et des réclamants en ce qui concerne le niveau naturel des terres ; qu'il y a lieu d'objectiver les modifications du relief ;

Considérant que les travaux réalisés impactent le réseau racinaire de plusieurs arbres; qu'il y a lieu de réaliser une expertise sanitaire des arbres situés sur la propriété ;

REPORT dans l'attente d'une évaluation appropriée sur les incidences des aménagements effectués (murs de soutènement, modification du relief, les replantations, points d'éclairage sur les chemins), d'une expertise sanitaire des arbres situés sur la propriété et de fournir des coupes de profil afin d'objectiver les modifications de relief ;

Considérant que la demande accompagnée des documents complémentaires devra être à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité »

Vu le dépôt les 15 et 30 octobre 2020 des documents énumérés ci-dessus ;

Considérant que la demande ainsi que les documents complémentaires ont été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
- application de l'art.149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir et à un PPAS)

Vu que 4 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/11/2020 au 23/11/2020 visant principalement :

- Le constat que les documents complémentaires confirment les inquiétudes exprimées lors de la précédente enquête publique en ce qui concerne le non-respect du relief du sol, l'état des arbres et le non-respect de plusieurs points repris dans l'évaluation appropriée N2000 ;
- Demandent que :
- les recommandations et mesures de remédiation (point 9) établies par le bureau d'études Eole soient toutes appliquées ;
- les recommandations reprises dans le rapport d'expertise sanitaire soient mises en œuvre et appliquées ;
- le respect du permis initial à savoir :
- le démontage des murs côté Ouest et Est ; atout le moins de rabaisser drastiquement le mur Ouest jusqu'à une hauteur de 2m, point de départ des futurs gabions ;
- la mise en place de gabions en étage/escaliers et leur verdurisation ;

- le respect des courbes de niveau du sol et leur remise à niveau, tel que prévu dans le permis initial ;
- le dégagement de la base des troncs d'arbres enterrés ;
- le remplacement des variétés horticoles exotiques par des espèces indigènes ;
- insistent sur la restauration des corridors écologiques ;
- demandent que les arbres qui doivent être abattus soient remplacés ;
- émettent également qu'ils n'ont pas d'objection quant à la régularisation du sous-sol et de l'escalier intérieur ;

Considérant que l'extension de l'arrière garage et la réalisation d'une cave à vin en lieu et place du vide ventilé s'inscrivent dans le périmètre constructible du PPAS ;

Considérant que la trémie d'escalier et d'ascenseur reste inchangée ; la modification de l'escalier est motivé par un choix esthétique ;

Considérant qu'une grande diversité d'habitats est présente autour du site ;

Considérant qu'une faune particulière de chiroptères (chauves-souris) utilise le site comme route de vol et zone de gagnage ;

Considérant que la création d'une réelle connexion environnementale entre le domaine des Silex et le plateau, telle que recommandée dans l'évaluation appropriée annexée au permis d'urbanisme est essentielle au vu de l'impact lié à la disparition de la végétation lors de l'exécution du permis ;

Considérant que les documents complémentaires sollicités par la commission de concertation démontrent que :

- la gestion du chantier initialement programmée sur la partie centrale a débordé de manière conséquente sur les parties est et ouest de la parcelle par la mise en stock d'une quantité importante de déblais sur les versants latéraux ;
- les milieux en place sur ces versants ont de fait disparus ;
- les arbres ont été remblayés à leur base et que des dégénérescences ont été observées ;
- le profil hydrique des eaux sur la parcelle est profondément modifié par la modification topographique des lieux (profil initial du secteur ouest passant d'un profil concave à convexe ;
- la mise en place du mur latéral ouest a endommagé les racines des arbres du bosquet assez proche ;
- les déblais en excès et non évacués ont généré la rehausse d'une partie du terrain nécessitant la mise en place de murs de soutènement dont la mise en œuvre a endommagé le système racinaire de plusieurs arbres ;
- des éradications de plantes indésirables n'ont pas été réalisées conformément au permis délivré ;
- des zones de corridors initialement prévues n'ont pas été plantées conformément au permis délivré ;
- certaines plantations telles que réalisées ne remplissent pas les fonctions environnementales imposées par le permis d'urbanisme; la palette végétale est beaucoup moins variée que celle préconisée pour constituer les corridors écologiques ;
- certaines plantations réalisées sont invasives (amelanchier lamarckii, symphorine)

Considérant que l'autorité délivrante ne peut se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant que le morcellement potentiel des habitats inhérent à la construction d'une villa sur la parcelle doit être compensé par la mise en réserve de noyau de biodiversité et la création de couloirs écologiques afin de permettre notamment la jonction entre les stations Natura 2000 IA3 et IA4 ;

Considérant que la situation particulière de la parcelle en bordure de sites naturels exceptionnels et protégés rend le respect des mesures d'atténuations mentionnées dans l'évaluation appropriée d'autant plus nécessaires ; que celles-ci n'ont pas été scrupuleusement respectées

Considérant que l'objectif initial des mesures de plantation telles que reprises dans le permis d'urbanisme visait à installer une végétation arbustive et herbacée d'espèces indigènes en adéquation avec les stations Natura 2000 pour remplacer la végétation horticole et invasive présente sur le site;

Versant Est de la propriété :

Considérant que ce mur de soutènement sur le versant Est de la propriété est relativement éloigné des premiers arbres alentours ; que ce type de mur ne favorise pas la biodiversité ; qu'il y aura lieu de le verduriser ;

Considérant cependant, que les terrassements nécessaires à sa réalisation et à la réalisation des murs en gabions ont occasionné des incidences directes sur le réseau racinaires des érables sycomores (n°11 , n° et N°6 expertise sanitaire) ;

Considérant dès lors ; que leur abattage est recommandé en urgence dans l'expertise sanitaire des arbres;

Considérant que le produit de l'abattage devra être débité et en partie stocké sur place en tas ou fagots afin de servir d'abri et de nourriture aux mammifères, insectes, oiseaux et champignons ;

Considérant que les remblais de terre ont enfoui les bases des troncs de l'érable n°4 et des taxus n°1 , 2 et 3 dans le bas du versant ; que ceux-ci ont subi des dégradations suite au chantier ;

Considérant cependant , que la capacité des taxus à rebourgeonner devraient leur permettre une reprise avec le temps ;

Considérant que l'érable à mi-pente (n°4 expertise sanitaire des arbres) est fortement mutilé, que son houppier est fortement déporté vers la rue ; que son isolement le soumet à des vents auxquels il n'a pas été habitué et que dès lors, une période d'observation prudente est préconisée pour contrôler les effets sur la stabilité de l'arbre ;

Considérant que les travaux de terrassement, la pose de gabions, et les tranchées pour les câbles électriques ont causé des dégâts au système racinaire, qui se traduit par un dépérissement rapide des érables n°5 et 6 , que cette situation est irréversible que leur abattage est urgent ;

Considérant que la mise en place de gabions pourra à terme remplir un rôle de support à la biodiversité;

Considérant que les charmes n°7 et 8 présentent quelques plaies de tronc ; que le dépérissement est important ; qu'il y a lieu d'évaluer leur vitalité dans le mois et d'introduire le cas échéant, une demande de permis d'abattage ;

Considérant que le charme n°9 et le chêne pédonculé n°10 se situent dans le massif composé des charmes n°7 et 8 et de l'érable n°6 ; qu'ils ont subi les mêmes traumatismes ; qu'il y aura lieu d'être attentif à la préservation de ces arbres lors de l'abattage des arbres énumérés dans les conditions du présent avis ;

Considérant que l'érable sycomore n°11 situé en haut du talus à l'est de la maison est dépérissant dû aux terrassements ; qu'il représente un danger pour la villa vu sa proximité ; qu'il y aura lieu de l'abattre en prenant toutes les précautions pour la préservation des 3 sujets situés à proximité (houx ,if, et jeune charme)

Versant Ouest de la propriété

Considérant que ce versant a fait l'objet de terrassement et de stockage de terres en phase de chantier ; que ces déblais en excès et non évacués ont généré la rehausse d'une partie du terrain et une

modification topographique du versant et le profil hydrique des eaux sur la parcelle et la réalisation d'un mur de soutènement plus imposant;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qui concerne le choix de la réalisation de murs en voile de béton en lieu et place des murs en gabions, en ce que le voile en béton évite des terrassements plus dommageables du talus ;

Vu le rapport d'ingénieur déposé en séance par l'architecte en ce que les murs en voiles de béton sont solidaires de la maison et participent à la stabilité de la maison ; que la démolition de ces murs , même partielle occasionnera des désordres dans la maison et provoquera une instabilité du mur derrière la maison ;

Considérant que le mur en voile de béton en lieu et place des murs étagés en gabions ne favorisent pas la biodiversité ; qu'il y aura lieu de le verduriser ;

Considérant que les arbres ont en partie été dégagés ; que les sondages contre les troncs réalisés dans le cadre de l'expertise sanitaire des arbres montrent une remontée du niveau de sol de 1 m pour l'érable sycomore n°14 et de 40cm pour l'érable sycomore n°15 ; que les troncs présentent des plaies dues à des coups d'engin mécanique ;

Considérant que le frêne commun n°16 a subi des modifications de sol modérées ; que cet arbre présente une attaque par un pathogène récent : la chalarose ; que la sécheresse de ces dernières années a accéléré le dépérissement de ce sujet, que cette situation est irréversible et qu'il y a lieu d'abattre cet arbre à moyen terme ;

Considérant que le tilleul voisin comblera à terme l'espace laissé et que dès lors, aucune replantation n'est à réaliser à cet endroit ;

Considérant que ces remblaiements provoquent un tassement du sol d'origine et engendreront des dégradations mettant à mal la survie de ces arbres;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de procéder à l'enlèvement des terres excédentaires et à une amélioration du sol de manière à remettre le sol à son état d'origine sur la plus grande surface possible (au minimum sur un rayon de 2m50 autour des troncs) avec toutes les précautions d'usage en respectant scrupuleusement les recommandations émises dans l'expertise sanitaire des arbres pour la remise en état du sol ;

Considérant que la zone 3 figurant dans l'expertise sanitaire des arbres est composée de jeunes charmes, robiniers, chênes et lauriers ; que ces arbres ont été éêtés à 8m de haut ; que cette réduction drastique désorganise complètement les arbres, déstructure l'architecture de ceux-ci ; que cette situation est irréversible ;

Considérant qu'il y a lieu de planter deux sujets à proximité du groupe et abattre le groupe à moyen ou long terme moyennant l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une végétation spontanée s'est développée sur le versant ouest remanié ; que 3 à 5 petites souches de *Fallopia japonica* (renouée du japon) ont été observées dans le cadre de l'évaluation appropriée complémentaire ; que cette espèce est particulièrement colonisatrice et néfaste pour la biodiversité ; qu'il convient dès lors de les supprimer en prenant toutes les mesures et précautions d'usage via un organisme agréé ;

Considérant que le *Prunus laurocerasus* (laurier cerise) n'a pas été éradiqué en limite ouest et est ;

Considérant que les plantations réalisées en mitoyen haut sont bien adaptées à la situation de tête de talus sablonneux et présentent déjà un bon développement

Considérant que des fuites en toitures ont engendré des travaux de réparation et que la réalisation de la toiture extensive n'a pas pu être mise en place sur l'ensemble des surfaces prévues ;

- effectuer un contrôle régulier sur les arbres suivants repris dans l'expertise sanitaire des arbres : érables sycomore n° 4 , n°12 et n°13 ; charmes n°7 et n°8 et frêne n°16 ;
- évaluer la vitalité des deux charmes n°7 et 8 lors de l'été 2021 et introduire, le cas échéant une demande de permis d'abattage ;
- réaliser les toitures végétalisées sur les plats au plus tard dans les 3 mois à dater de la délivrance du permis ;
- verduriser dans les 3 mois à dater de la délivrance du permis les voiles de béton et les murs en gabions afin de favoriser la biodiversité ;
- prévoir au plus tard dans les 3 mois à dater de la délivrance, plusieurs abris pour chauves –souris afin de favoriser ce type d'habitat que ceux-ci devront être précisés sur les plans et réalisés en collaboration avec Bruxelles-Environnement ;
- dans le cadre de l'entretien des sentiers , effectuer les recharges en matériau avec un matériau neutre de type grès de Fontenoille, gravier de Silex,...
- favoriser le développement d'une végétation arbustive indigène en lieu et place des larges plages de Carex ;
- utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ; l'utilisation des biocides et produits phytopharmaceutiques est interdite sur les surfaces perméables du site;
- éviter tout éclairage orienté vers les zones Natura 2000 et vers les couloirs écologiques ; seul 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 est autorisé;

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 et du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation des murs de soutènement et de gabions en dehors de la zone constructible sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétale est essentiel en ce qu'elle s'inscrit dans l'esprit de gestion écologique et d'intégration à l'aspect naturel du site ; que ce choix est particulièrement adapté aux qualités verdoyantes du site ;

Considérant qu'un seul abri de très petite dimension pour chauves-souris a été placé ; qu'il y a lieu de prévoir plusieurs abris pour chauves-souris afin de favoriser ce type d'habitat que ceux-ci devront être précisés sur les plans et réalisés en collaboration avec Bruxelles-Environnement ;

Considérant que des petites balises lumineuses d'environ 30 cm de haut ont été placées le long de l'ensemble des chemins ; que le faisceau lumineux est dirigé vers le sentier ; que les incidences sur la faune sont dès lors limitées ;

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

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

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

- *Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;*
- *abattre au plus tard dans le mois de la délivrance du permis les érables sycomores n°5 et n°6 et n°11 de l'expertise sanitaire des arbres, en veillant à prendre toutes les mesures de protection des arbres à maintenir ;*
- *abattre au plus tard dans le mois de la délivrance du permis, l'érable sycomore n°11 en prenant toutes les précautions pour la préservation des 3 sujets situés à proximité (houx ,if, et jeune charme)*
- *abattre au plus tard dans le mois de la délivrance du permis le frêne commun n°16 en prenant toutes les précautions pour la préservation du tilleul situé à proximité*
- *débiter le produit de l'abattage et stocker en partie le bois sur place en tas ou fagots afin de servir d'abri et de nourriture aux mammifères, insectes, oiseaux et champignons ;*
- *replanter sur le versant Est 3 sujets de force minimale 14/16 à la plantation dont l'essence est adaptée au contexte et terrain sablonneux (chêne sessile, charme, tilleul à petite feuille , alisier torminal, poirier sauvage, ...) ;*
- *replanter sur le versant Ouest à proximité du groupe d'arbres étêtés (zone 3) 2 sujets d'essences indigènes de force minimale 14/16 à la plantation repris dans la liste annexée à l'EA (2015) et abattre le groupe à moyen ou long terme moyennant l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;*
- *sur le versant ouest, procéder au plus tard dans le mois de la délivrance du permis à l'enlèvement des terres excédentaires et à une amélioration du sol de manière à remettre le sol à son état d'origine sur la plus grande surface possible (au minimum sur un rayon de 2m50 autour des troncs) avec toutes les précautions d'usage en respectant scrupuleusement les recommandations émises dans l'expertise sanitaire des arbres pour la remise en état du sol*
- *supprimer au plus tard dans le mois de la délivrance du permis les prunus laurocerasus (laurier cerise) en limite ouest et est ; et remplacer ceux-ci par les mélanges prévus initialement dans le permis;*
- *remplacer les Amelanchier lamarckii et les symphorines par des plantes issues de la palette prévue sur la liste d'espèces indigènes recommandées figurant en annexe de l'évaluation appropriée des incidences (2015) à savoir, l'if, houx , viorne, charme, cornouiller, noisetiers...)*
- *prendre toutes les mesures et précautions nécessaires lors de la suppression des renouées du Japon présentes sur le terrain via un organisme agréé et assurer un suivi adéquat dans le temps ;*



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:45	PU/31028-20	Madame Maud VERSLUYS	Rue du Triage 14 appliquer un enduit sur la façade et le pignon et déplacer la descente d'eau pluviale du versant de toiture avant	X	Art. 188/7 du CoBAT : à la demande du PPAS : art 4.4.1.1 : Modifications à une construction à valeur patrimoniale pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 « Coin du Balai », A.G. du 2015-10-01.;

Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise typique du coin du Balai située à l'angle avec la rue de la Sapinière et présentant un pignon aveugle en brique nue

Considérant que la demande consiste à modifier l'aspect de la façade avant et du pignon et placer une descente d'eau à l'avant de l'habitation ;

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

- Art. 188/7 du CoBAT : à la demande du PPAS : art 4.4.1.1 : Modifications à une construction à valeur patrimoniale

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/11/2020 au 16/11/2020 ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription 21 du PRAS relative aux actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,

Considérant que la demande rentre dans le cadre de réparations et de l'entretien nécessaire à apporter à la façade avant et au pignon

Considérant qu'il s'agit plus précisément de placer un enduit à la chaux de 6 à 8mm d'épaisseur de teinte gris clair, sur la façade et le pignon afin de protéger les façades concernées des intempéries et d'embellir celles-ci après réparation des fissures apparentes

Considérant que les éléments de façade en relief existants tels que encadrements de porte et fenêtre, bandeaux en ressaut, seront reproduits sans pour autant présenter de moulures

Considérant que le soubassement sera de couleur gris foncé sans toutefois préciser cette teinte et qu'il y a lieu de choisir une teinte rappelant la pierre bleue généralement utilisée pour les soubassements

Considérant que la demande améliore l'aspect des façades concernées dans le respect de la composition existante propre à l'habitation et contribue à de meilleures conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet de récolter séparément les eaux pluviales du versant avant de celles du versant arrière, en plaçant une descente d'eau supplémentaire à l'angle de la rue côté de la rue de la sapinière, améliore également l'aspect de ce pignon

Considérant que les eaux pluviales seront conduites vers le caniveau en plaçant un dauphin dans l'épaisseur du trottoir

Considérant que la descente d'eau doit présenter une souche pluviale d'au moins 1m de haut conformément à l'article 10 §4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme

Considérant que l'aménagement existant de la zone de recul ne correspond pas à un aménagement paysager et planté tel que demandé dans le titre I RRU article 11 ;

Considérant que le projet dirige les eaux pluviales de toiture vers les égouts à rue ;

Considérant qu'une amélioration du projet serait 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, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet respecte les caractéristiques esthétiques et typologique de l'habitation et du Coin du Balai

AVIS FAVORABLE conditionnel UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :

- Veiller au maintien des éléments de composition de façade en relief en maintenant la même différence d'épaisseur entre l'enduit et les encadrements de fenêtre, seuils de fenêtre souligné par tables décoratives à l'étage, et bandeaux, tel que présenté en situation projetée (photo montage)
- Choisir un gris « pierre bleue » pour le soubassement le soubassement
- Prévoir une souche pluviale d'au moins 1m.

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 ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31059-20	Madame Elisabeth PECHERE	Chaussée de La Hulpe 286 transformer et agrandir le rez-de- chaussée	X	Art 188/7 du Cobat Mpp à la demande du PPAS

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 COIN DU BALAI », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 01/10/2015 ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/11/2020 au 23/11/2020 pour les motifs suivants :

- Art 188/7 du Cobat, mesures particulières de publicité à la demande du PPAS en ce que l'immeuble est repris en tant qu'immeuble à valeur patrimoniale

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/11/2020 au 23/11/2020 ;

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

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

Considérant qu'il s'agit de tra

nsformer et agrandir le rez-de-chaussée à savoir de démolir et reconstruire une annexe en façade arrière ;

Considérant que l'annexe existante est une véranda dont la vétusté ne permet pas de garantir une isolation correcte de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de type ouvrière de 3m90 de large dont le corps principal d'origine est constitué de 2 petites pièces en enfilade ;

Considérant que l'annexe projetée permet d'augmenter la superficie du rez-de-chaussée et de l'adapter aux mode vie actuels ;

Considérant que la nouvelle annexe comporte un seul niveau et est recouverte d'une toiture à versant ;

Considérant que la nouvelle annexe s'intègre entre les profils mitoyens des constructions voisines ; que la demande est conforme aux dispositions du RRU art 4 et 6n du Titre 1 en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du PPAS en matière de profondeur en ce que le projet porte la profondeur à 13m au rez-de-chaussée et reste inférieur à 14m ;

Considérant que les aménagements projetés permettent de profiter des espaces extérieurs, terrasse et jardin, par la pose d'une large baie vitrée coulissante ;

Considérant que la façade avant est modifiée comme suit :

- Remplacement de la porte d'entrée d'origine condamnée par une fenêtre
- Remplacement de la porte d'entrée (ancien passage, servitude) par une porte permettant une meilleure isolation

Considérant que l'étude historique fournie indique que la porte d'entrée actuelle est probablement le vestige d'un passage couvert ou d'une ancienne servitude ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est actuellement condamnée et qu'un WC se trouve aménagé derrière celle-ci ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée d'origine par un châssis de fenêtre présentant une typologie identique à celle de la baie de gauche (fenêtre avec 1 ouvrant et une imposte fixe) ;

Considérant que l'aménagement de la fenêtre permet d'améliorer la prise de lumière naturelle par la façade avant ;

Considérant que le déplacement de la porte d'origine en lieu et place de l'entrée actuelle n'est pas possible du fait de la différence de largeur des baies ;

Considérant cependant que la baie de la porte d'entrée est un élément patrimonial et esthétique témoin de l'histoire du quartier qu'il convient de conserver ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la baie de la porte d'entrée et de prévoir une porte vitrée en tout ou en partie ;

Considérant que la brique a été mise à nu ; que celle-ci est à présent exposée à des dégradations probables ;

Considérant qu'il conviendrait d'enduire la façade afin de préserver l'immeuble et de proposer une finition en accord avec la typologie de maison ouvrière typique du Coin du Balai ;

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

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

- De maintenir la baie de la porte d'entrée d'origine
- De remplacer la fenêtre proposée en lieu et place de la porte d'origine par une porte vitrée en tout ou en partie
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:30	PU/31029-20	Monsieur Antoine MEYRANT et Madame Eve WILMET	Avenue des Coccinelles 69 transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des sous- sol, rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage, avec installation d'un cabinet paramédical (kinésithérapie) au sous-sol et réaménagement de la zone de recul du bien	X	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne jumelle construite en 1939 ;

Considérant qu'il s'agit de la maison jumelle de droite ; qu'elle présente des baies horizontales et est recouverte d'une brique de parement beige et d'enduit de teinte claire ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, avec installation d'un cabinet paramédical (kinésithérapie) au sous-sol et réaménagement de la zone de recul du bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'un cabinet de kinésithérapie dans le garage existant à condamner, avec accès piéton distinct à réaliser le long de la limite mitoyenne de droite,
- La construction d'une extension à l'arrière du sous-sol avec aménagement de la cuisine – salle à manger du logement unifamilial dans cette nouvelle annexe donnant accès à une cour d'une profondeur de 4,50 m, hors escalier, en contre-bas du jardin de 1,75 m,
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec bow-window central d'une saillie de 90 cm et l'aménagement d'un spacieux séjour dans cette annexe et dans la partie centrale du bien,
- La construction d'une extension, à l'arrière du 1^{er} étage, alignée sur la façade principale des extensions précédentes et accueillant la chambre principale du logement rénové,
- La suppression de la cage d'escalier existante et la réalisation d'une nouvelle circulation verticale dans l'annexe sollicitée à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- L'isolation, par l'extérieur, de la façade avant, avec déplacement des châssis, afin de conserver leur ébrasement extérieur existant,
- L'isolation de la façade arrière, recouverte d'un bardage en bois,
- L'isolation de la toiture plate de la maison, avec légère rehausse de la planche de rive arrière,
- L'aménagement d'un emplacement de stationnement en dalle gazon perméables pour la patientèle du cabinet de kinésithérapie en zone de recul,
- La réalisation d'un abri vélo en zone de recul, entre l'accès piétons et la pente de garage existants,
- Le remplacement des châssis existants en bois peint en blanc par des châssis en bois couverts d'aluminium de teinte brun foncée,
- L'abattage d'un cèdre dans le jardin ;

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

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à trois chambres ;

Considérant que le logement agrandi sera réparti comme suit :

- Le cabinet paramédical dans la partie avant du sous-sol,
- La cuisine – salle à manger du logement en partie arrière du sous-sol accueillant la nouvelle circulation verticale du logement, avec accès à une cour basse / terrasse et un escalier d'accès au jardin,
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée agrandi par la suppression de la circulation verticale existante de la maison donnant accès à un bureau et ensuite au séjour du logement unifamilial,
- Au 1^{er} étage, trois chambres spacieuses, une salle de douche et une salle de bain, ainsi qu'un vaste hall de nuit desservant ces pièces et permettant d'accueillir du rangement ;

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

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- **Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU**

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/10/2020 au 26/10/2020 ;

Vu que la commission de concertation, en séance du 10/11/2020, a décidé de reporter son avis, dans l'attente d'un reportage photographique intérieur et d'une note complémentaire en ce qui concerne les mesures de replantations telles qu'évoquées en séance ;

Considérant que la note complémentaire a été fournie le mardi 1/12/2020 ; qu'elle ne précise pas de mesures de replantations détaillées ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS prévoit la possibilité d'aménager un équipement d'intérêt collectif en lieu et place d'un logement, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que le glossaire du plan régional d'affectation du sol spécifie qu'un équipement d'intérêt collectif est une installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ; que cette définition vise explicitement les équipements de santé ;

Considérant qu'un cabinet paramédical de kinésithérapie constitue donc bien un équipement d'intérêt général ;

Considérant dès lors que la demande d'installation du cabinet de kinésithérapie est conforme à ladite prescription 0.12, 4° du PRAS ;

Considérant toutefois que la demande vise l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul, dans la pente de garage à aménager en équipement ;

Considérant que l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme relatif à l'aménagement des zones de recul y exclut explicitement la réalisation d'emplacements de stationnement ;

Considérant que ces zones participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'elles doivent être aménagées en jardinets plantés en pleine terre, excepté au droit des accès au bien ;

Considérant que, suite à la suppression du garage, une modification de la pente de garage en jardinet planté plus horizontal permettrait un aménagement végétal de qualité tout en conservant un éclairage naturel dans l'équipement sollicité ;

Considérant également qu'un abri vélo y est sollicité, entre la rampe d'accès au garage à transformer en emplacement de stationnement et l'accès piétons ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une construction accessoire à l'entrée de la maison ;

Considérant que les dimensions de cet abri atteignent une longueur de 3,50 m et une largeur de 86 cm pour une hauteur de +/- 2,10 m ;

Considérant qu'il serait accessible depuis l'accès piéton au logement et nécessite le déplacement de l'escalier d'accès à la maison ;

Considérant qu'il serait constitué de panneaux en acier de teinte gris moyen ;

Considérant que cet élément, bien que recouvert d'une toiture végétale et de plantes grimpantes du côté de la rampe reste particulièrement visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelle, disposant, depuis sa construction, d'un garage en sous-sol ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) liées à l'aménagement de l'emplacement de stationnement et au placement de l'abri vélos ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit un accès piéton supplémentaire pour la patientèle contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 67) ;

Considérant que cet accès est implanté directement contre le mur mitoyen, soit à moins de 60 cm de la limite de propriété ; qu'il engendre par conséquent des vues obliques et droites non conformes aux dispositions du code civil en la matière depuis l'escalier d'accès projeté en zone de recul ;

Considérant que ce second accès est implanté contre le nouvel escalier d'accès au rez-de-chaussée déplacé pour permettre la réalisation, en zone de recul, de l'abri vélos susvisé ;

Considérant que l'escalier intérieur vers le sous-sol ne permet pas un accès aisé pour la patientèle souvent à mobilité réduite (ne fût-ce que momentanément) ; qu'il est donc nécessaire de réaliser un accès plus aisé vers l'équipement sollicité au sous-sol ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir cet accès sans déplacement de l'escalier existant vers le rez-de-chaussée et en respectant un retrait conforme aux dispositions du code civil, afin notamment de conserver l'ensemble jumeau des deux maisons unifamiliales ;

Considérant que l'annexe sollicitée à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison unifamiliale s'aligne à la profondeur de l'annexe existante en partie gauche de la parcelle ;

Considérant que cette profondeur est également celle de la construction voisine de gauche, la seconde maison jumelle (n° 71) ;

Considérant que le dépassement, par rapport à la construction voisine la moins profonde, de droite (n° 67), atteint 2,80 m ;

Considérant par conséquent que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen existant de droite sur toute sa profondeur de 2,80 m, jusqu'au niveau supérieur de la maison, soit de 5,30 m ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier de demande de permis inclut une élévation du mur mitoyen à rehausser ; qu'il sera réalisé en briques de terre cuite peintes en blanc ;

Considérant que cette finition permet de limiter les pertes de luminosité pour le bien voisin ;

Considérant que la rehausse dudit mur est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que seuls le bow-window et la cour en contrebas du jardin accompagnée de son escalier d'accès au jardin dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent le profil de la construction voisine la plus profonde et la plus haute (n° 71) ;

Considérant que la cour sollicitée à l'arrière du sous-sol présente des dimensions confortables (14 m²), permettant de créer un lien entre le jardin et les espaces de vie du logement unifamilial aménagés en sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait des limites mitoyenne, afin de pouvoir aisément conserver les haies existantes en mitoyenneté ;

Considérant que sa largeur exploitable est identique à la largeur des baies vitrées et du bow-window prévus en façade arrière ;

Considérant qu'elle sera bordée, de part et d'autre de la baie vitrée ainsi qu'en partie arrière, par une banquette ;

Considérant par conséquent que son aménagement permet d'établir un accès aisé au jardin du logement et de créer un lien entre la nouvelle pièce de vie du sous-sol et ledit jardin ;

Considérant toutefois que la profondeur de ladite cour atteint, banquette et escalier compris, 6,50 m ;

Considérant par conséquent qu'elle constitue une atteinte à l'intérieur de l'ilot conséquente ;

Considérant que le jardin est situé en contrehaut de la cour et que son niveau augmente légèrement vers le fond de la parcelle ;

Considérant que la cour est entourée de murs de soutènement ne permettant pas un aménagement paysager planté et ouvert sur le jardin ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter quelque peu la largeur et la profondeur de cette cour afin d'en réduire l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et de prévoir un aménagement en gradins permettant de créer un lien plus paysager et végétal entre le logement et le jardin ;

Considérant que ces éléments, aménagés en contrebas de 1,75 m du niveau du jardin ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le bow-window sollicité en partie centrale du rez-de-chaussée présente une saillie de 90 cm par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant qu'il déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'il présente un retrait latéral variant de 1,10 m à 1,50 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que son encadrement biseauté en aluminium anthracite et sa face largement vitrée lui confèrent une esthétique discrète ;

Considérant en outre qu'il vient terminer l'aspect moderne de la nouvelle façade arrière, recouverte d'un bardage en bois à lattes verticales ajourées ;

Considérant dès lors que cet élément s'inscrit dans l'esprit de rénovation globale de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que les transformations intérieures permettent l'aménagement de pièces de vies principales spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant en outre que la surface de la 3^{ème} chambre du logement existant était limitée à moins de 7 m² et que celle de la salle de bain dépassait à peine les 4 m² ;

Considérant que le projet permet l'agencement de trois chambres confortables dont la plus petite atteint 11,65 m² ;

Considérant en outre que la suppression de la cage d'escalier existante et la création d'une nouvelle circulation verticale dans l'annexe sollicitée permet l'agencement d'un hall d'entrée plus spacieux avec espace de rangements pour le logement unifamilial ;

Considérant toutefois que le projet modifie en profondeur les caractéristiques intérieures de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique et de la note complémentaire fournis que la cage d'escalier existante présente un intérêt architectural et patrimonial ;

Considérant que la refonte complète de l'organisation intérieure du logement unifamilial ne reflète pas le bon aménagement des lieux, notamment en ce qu'elle génère des espaces résiduels de piètre qualité, comme le hall de nuit dont la superficie (14,45 m²) dépasse celle prévue au titre II du règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale d'un logement et celle des 2^{ème} et 3^{ème} chambres du logement unifamilial ;

Considérant que sa conservation permettrait également l'aménagement de trois chambres confortables et de deux salles d'eau adaptées à la vie d'une famille de quatre personnes ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), excepté la hauteur sous plafond de la salle de douche, de la salle d'attente et de la toilette prévues en sous-sol pour le cabinet de kinésithérapie ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ces locaux est limitée à 2,11 m, comme en situation existante ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, construit en 1939 ;

Considérant que l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose une hauteur sous plafond de 2,20 m pour les locaux non habitables ;

Considérant dès lors que la dérogation est limitée à 9 cm ; que le séjour des patients dans ces locaux devrait rester relativement court ;

Considérant en outre que la demande prévoit une intervention en sous-œuvre afin d'augmenter la hauteur sous plafond du cabinet en lui-même à 2,50 m et ainsi garantir le bien-être de la patientèle lors de ses soins ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des locaux non habitables (titre II, art. 4) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande inclut l'isolation du logement unifamilial, de sa façade avant et arrière ainsi que de sa toiture ;

Considérant que le complexe isolant prévu en façade avant atteint une épaisseur de 22 cm, briques de parement comprises ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser, sur le complexe isolant, une façade avant identique à celle existante, à savoir des briques de parement brun clair (identiques à celles existantes) et de l'enduit blanc cassé ;

Considérant que l'auvent en béton peint en blanc cassé existant et marquant l'entrée de la maison est également conservé ;

Considérant qu'un caisson à volet extérieur est représenté au-dessus de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée (bureau) sur certaines élévations avant ; qu'il est absent de la coupe BB' ;

Considérant que cet élément en saillie sur la façade avant nuit à l'ensemble des maisons jumelles ; que l'architecte a confirmé qu'il serait supprimé ;

Considérant que la zone de recul d'une profondeur de 5 m permet d'atténuer la différence d'alignement engendrée par le complexe isolant sollicité ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate du bien ne nécessite aucune rehausse des murs acrotères existants, mais uniquement une légère rehausse de la planche de rive arrière ;

Considérant que la superficie de la toiture plate de la maison atteint 63 m² ; que le projet ne prévoit aucune finition esthétique de celle-ci ;

Considérant en outre l'absence de toute citerne d'eau de pluie pour le bien ;

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

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

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 que les châssis projetés sont de teinte brun foncé, teinte originelle des menuiseries ;

Considérant que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que les châssis projetés seront en bois recouvert d'un capot en aluminium, permettant un entretien restreint ;

Considérant que les divisions des châssis sont identiques à celles d'origine, participant à la mise en valeur de l'ensemble des deux maisons jumelles ;

Considérant que la porte d'entrée projetée sera en bois vernis de teinte foncée ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un projet global d'isolation et de rénovation de la maison unifamiliale existante ;

Considérant que les menuiseries proposées s'intègrent harmonieusement à l'ensemble des deux maisons jumelles ;

Considérant que la demande prévoit d'abattre le cèdre situé dans le jardin ;

Considérant que cet arbre, d'une hauteur approximative de 25 m, est situé en partie arrière du jardin ;

Considérant que le dossier ne contient pas d'étude phytosanitaire de l'arbre ;

Considérant que le rapport du jardinier annexé à la demande ne permet pas de juger avec certitude de la dangerosité de l'arbre ;

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

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

- **Supprimer l'emplacement de stationnement sollicité en zone de recul ;**
- **Rehausser les terres de la zone de recul et créer une allège à la fenêtre du cabinet de kinésithérapie ;**
- **Aménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, clôturé à rue avec un muret bas formant soubassement (15 cm de hauteur maximum) ;**
- **Supprimer l'abri vélos sollicité en zone de recul ;**
- **Maintenir l'escalier d'accès au rez-de-chaussée à son emplacement actuel et déplacer l'accès piéton indépendant au cabinet de kinésithérapie prévu le long de la limite mitoyenne contre l'escalier d'accès au rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer le caisson à volet extérieur existant au rez-de-chaussée ;**
- **Conserver la cage d'escalier existante vers le 1^{er} étage (l'accès vers le sous-sol pouvant être supprimé) ;**
- **Revoir l'aménagement du 1^{er} étage en conséquence ;**
- **Réduire la largeur et la profondeur de la cour anglaise à 3,80 m (mesure entre faces intérieures des murs de soutènement) ;**
- **Créer des gradins plantés sur toute la largeur de la cour anglaise (sauf pour la partie occupée par l'escalier) pour ne pas avoir un mur droit face à la terrasse du logement unifamilial, mais avoir une vue vers le jardin depuis ladite cour ;**
- **Envisager la possibilité de créer un accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;**
- **Fournir une étude phytosanitaire du cèdre réalisée par un arboriste agréé ;**
- **Prévoir une finition esthétique végétale pour la toiture plate du bâtiment ;**
- **Réaliser la toiture végétale dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur de la construction (titre I, art. 6) ainsi que la hauteur sous plafond des locaux non habitables (titre II, art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est, quant à elle refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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