



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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	09:30	PU/30868-19	Monsieur et Madame Filip & Emmanuelle DE POORTER - LEBRUN	avenue des Mûriers 1 transformer et agrandir une maison unifamiliale, réaménager le jardin et abattre 70 arbres	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

**AVIS PARTAGE DE LA COMMUNE :**

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

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades, située sur le terrain à l'angle de l'avenue des Mûriers et de l'avenue de Visé ;

Considérant que la maison existante, de gabarit *rez + 1 + toiture à versants*, est implantée en recul le long de l'avenue de Visé et comporte un garage accessible depuis cette avenue ;

Considérant que la construction de la maison est antérieure à 1932, qu'elle a subi des transformations avec l'ajout d'une annexe de gabarit rez + 1 à toiture plate et la construction ultérieure d'un garage enterré indépendant de deux emplacement accessible via l'avenue des Mûriers ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale, réaménager le jardin et abattre 70 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension latérale, le long de l'avenue de Visé, au sous-sol, éclairée par une cour anglaise en about de l'extension et d'une largeur de 80 cm,
- La suppression du garage existant au sous-sol du logement et le placement d'une clôture avec portail,
- La rénovation du mur de soutènement existant le long de l'avenue de Visé et la construction d'un nouveau mur de rétention des terres, en contrefort du mur existant,
- L'extension, au rez-de-chaussée, de la maison existante le long de l'avenue de Visé et l'élargissement de l'annexe existante à l'arrière du bien,
- Le réaménagement du jardin avec l'abattage de 70 arbres, la construction d'un muret de soutènement en bois le long de l'avenue des Mûriers et la réalisation d'une terrasse drainante dans le jardin, entre la maison et le garage indépendant existant,
- La réorganisation du 1<sup>er</sup> étage du logement,
- La modification du profil de toiture à deux versants en volume à toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage, avec éléments de façades en moucharabié,
- L'isolation, par l'extérieur, de la maison existante agrandie ;

Considérant que la maison existante dispose d'un peu moins de 225 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, soit un P/S de 0,25 ; que le projet porte cette surface à pratiquement 443 m<sup>2</sup>, soit un P/S de 0,49 ;

Considérant que la maison existante dispose de 4 chambres, une salle de bain, un dressing et d'une petite salle de jeux ;

Considérant que le programme souhaité est de 4 chambres, deux salles de bain, un bureau, une petite salle de jeux et une salle de jeux/bibliothèque ;

Considérant que le sous-sol comportera des pièces plus exploitées par les occupants de la maison unifamiliale, notamment au vu de la suppression du garage existant le long de l'avenue de Visé, avec placement d'une clôture, avec portail d'accès dans l'ancienne rampe de garage, en harmonie avec les autres clôtures à placer ;

Considérant que cet aménagement permettra, entre autres, un accès aisé pour les vélos et livraisons éventuelles ;

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

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu que 8 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'opposition à la réalisation, sur la propriété voisine, côté avenue de Visé, de l'isolation du mur mitoyen et demande de réaliser une finition claire sur ce mur (de type crépi),
- Les pertes de luminosité, de vue et d'ensoleillement pour les pièces de vie des appartements voisins,
- Le style architectural contemporain ne s'intégrant pas à l'harmonie du quartier,
- Le volume démesuré du projet par rapport au bâti voisin existant,
- L'augmentation excessive de l'imperméabilisation du sol,
- La perte de l'isolation acoustique naturelle assurée par le mur de thuyas existant sur le talus de la propriété,
- L'opposition à la suppression de la haie existante le long de l'avenue des Mûriers,
- La demande d'éloigner la terrasse projetée de la limite de parcelle vers l'intérieur de l'îlot,
- Les craintes par rapport à la durée du chantier,
- La demande de respecter la période de nidification des oiseaux lors des abattages,
- La demande de prévoir des replantations d'une taille suffisante pour limiter les nuisances sonores et visuelles suite à l'abattage des arbres,
- La demande de conservation de quelques noisetiers, sorbiers et sureaux noirs et à tout le moins d'imposer la replantation d'essences indigènes adaptées à la faune locale (haies vives et mélangées, buissons, petits fruitiers, etc.),
- La demande de prévoir des toitures végétales sur toutes les toitures plates du projet ;

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

Vu la configuration particulière des lieux en ce que le bâti existant se situe sur une parcelle d'angle d'une superficie d'environ 9 ares, en recul par rapport à l'avenue de Visé; à plus de deux mètres au-dessus du niveau de voirie et mitoyen avec l'immeuble sis au n° 58 de l'avenue de Visé ;

Considérant que l'habitation existante est dissimulée derrière de hauts talus boisés de thuyas peu entretenus et donc peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette habitation a subi des transformations dûment autorisées par la construction d'une annexe sur deux niveaux à toiture plate et par la construction d'un garage enterré de deux véhicules (le long de l'avenue des Mûriers) ;

Considérant que l'entrée actuelle de la maison se situe le long de l'avenue des Mûriers, par un escalier d'accès longeant le garage enterré ; que le projet conserve cet accès à la maison élargie ;

Considérant que l'habitation a également subi de nombreuses transformations intérieures ;

Considérant que les espaces intérieurs sont étroits et sombres et que les espaces de séjour n'ont pas de relation directe avec le jardin ;

Considérant les besoins émis par les demandeurs d'étendre leur habitation afin d'améliorer les conditions d'habitabilité pour leur vie de famille ;

Considérant qu'effectuer des extensions et transformations sur le bien existant ne ferait qu'accentuer l'appauvrissement progressif du patrimoine bâti existant ;

Considérant que la construction projetée présente une architecture sobre et contemporaine de qualité qui s'inscrit avec discrétion dans le site ;

Considérant en effet, que les façades sont dessinées avec des formes géométriques simples composées de grandes masses alternant les pleins et les vides afin d'offrir aux espaces intérieurs des lumières variées ;

Considérant la proposition de maintenir le mur mitoyen et de l'intégrer dans la conception de la nouvelle habitation ;

Considérant le choix de matériaux de qualités, sobres et durables pour la maison à agrandir (briques de parement Wasserstrich de teinte claire, châssis en aluminium noir, entourés d'un cadre métallique noir) ;

Considérant que la teinte des châssis et bardages métalliques noire tranche avantageusement avec la teinte claire des briques ;

Considérant que la ZICHEE est constituée d'une multitude de styles architecturaux, comme de plusieurs immeubles à appartements, de gabarit sensiblement supérieur à celui du projet ;

Considérant que le niveau de l'acrotère du projet est identique à celui du faite existant ;

Considérant que l'isolation thermique de l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de la maison nécessite de rehausser le niveau de son acrotère de 46 cm ;

Considérant que les rehausses du mitoyen, vers le n° 58 de l'avenue de Visé, se constituent de deux triangles, d'une superficie d'environ 7,5 m<sup>2</sup> (et d'une hauteur de 3,29 m) ;

Considérant que le gabarit général de la maison est conservé, à savoir un rez-de-chaussée et deux niveaux habitables ;

Considérant que l'immeuble voisin, situé plus haut dans la pente de l'avenue de Visé, présente un gabarit sensiblement supérieur à celui de l'objet de la demande, à savoir 4 niveaux habitables ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit que les profils voisins constituent les éléments de référence des projets et qu'il y a lieu de tenir compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol ;

Considérant que le projet est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de profondeur et de hauteur du bâtiment ;

Considérant que les principaux agrandissements sont prévus au rez-de-chaussée et en sous-sol, sous la nouvelle aile du rez-de-chaussée ;

Considérant que les immeubles d'angles existant dans la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présentent également des gabarits majoritairement supérieurs à celui du projet ;

Considérant que l'immeuble à appartements voisin est implanté avec un retrait latéral de minimum 2,94 m et majoritairement de pratiquement 5 m, le long du corps de logis principal de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'orientation Nord-Est du mur mitoyen à étendre limite les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour la parcelle voisine aux premières heures de la journée ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie montre l'absence de perte d'ensoleillement à partir de midi ;

Considérant que les transformations et agrandissements sollicités visent à limiter les conséquences du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ; qu'il en résultera que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant toutefois qu'afin de limiter les pertes de luminosité, il y a lieu de réaliser une finition soignée, de teinte claire, du mur mitoyen étendu ;

Vu l'opposition des propriétaires voisins de réaliser l'isolation de ce mur pignon sur leur parcelle ;

Considérant qu'il appartient aux propriétaires de trouver un accord privé ou de réaliser l'isolation du mur pignon par l'intérieur du logement ;

Considérant que les immeubles voisins comportent peu de zones de cours et jardins ; qu'au vu de leur proximité, ils sont enclavés ;

Considérant néanmoins que le projet se développe le long de l'avenue de Visé et en intérieur d'îlot, sans augmenter la profondeur existante de la maison et en maintenant la position de l'entrée existante de la maison ;

Considérant que le projet introduit prévoit, le long du mitoyen sis au n°5 de l'avenue des Mûriers, une clôture recouverte de lierre, sur une hauteur de 2 m combinée avec une haie existante et le long du mitoyen sis au n°58 de l'avenue de Visé un mur afin de renforcer l'intimité et la quiétude des propriétés concernées et de maintenir les qualités résidentielles des habitations environnantes ;

Considérant que la terrasse drainante sollicitée en intérieur d'îlot est prévue au niveau du jardin ; que sa superficie atteint un peu plus de 60 m<sup>2</sup> et qu'elle sera bordée de plantations (haie vive + clôture recouverte de lierre ou mur vers les limites de parcelle et massif d'arbustes vers le garage) ;

Considérant également qu'un pommier ornemental ainsi que des plantations en pots sur et à proximité immédiate de la terrasse participeront à la limitation des nuisances sonores éventuelles que cet équipement d'agrément pourrait engendrer ;

Considérant que l'emprise au sol du bien atteint 32 % de la surface de la parcelle ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle reste limitée à 41 % ;

Vu en outre le maintien du caractère unifamilial du bâti projeté ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le plan d'aménagement des abords prévoit la replantation de nombreux arbres et le réaménagement complet du talus, en ce compris une nouvelle haie de hêtre à l'alignement et un massif d'arbustes variés exotiques (troène de Californie, osmanthe à feuille de houx et fusain ailé) ;

Considérant que le réaménagement prévoit de rétablir un talus boisé à front de rue, ce qui permet de limiter les vis-à-vis vers les immeubles de l'avenue des Mûriers et d'isoler l'intérieur d'îlot et les occupants de la maison unifamiliale du bruit de l'avenue de Visé ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage de 70 sujets, dont majoritairement une haie de thuyas peu entretenus et dont la hauteur dépasse largement celle de la maison existante ;

Vu la proposition d'aménagement du jardin déposée en séance en vue de conserver 9 sujets feuillus, soit six supplémentaires repris en rouge sur le plan, afin de maintenir la biodiversité et les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que les conifères sont des espèces qui portent atteinte à notre environnement en acidifiant et en asséchant fortement le sol ;

Considérant que les arbres à abattre ont été explicitement listés ; que l'abattage de plusieurs sujets n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que certains sujets ne sont pas situés dans l'emprise du chantier, sont indigènes et participent à la biodiversité, bien que le hêtre, le taxus et le cerisier du Japon soient maintenus ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver les arbres n° 70-71-72-73 (noisetiers) ; n°58-65 (Sureaux), n°55 et 56 (sorbiers) et n°59 et 69 (érables) qui sont indigènes, mellifères et bénéfiques pour la petite faune ;

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

Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré, en séance de la commission, qu'il souhaitait planter des arbres d'une certaine grandeur à la plantation ;

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

Considérant que la demande prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 20 m<sup>3</sup>, constituée de deux réservoirs de 10 m<sup>3</sup> combinés de sorte à permettre son utilisation comme bassin tampon en cas d'orage et comme citerne d'eau de pluie pour la réutilisation des eaux collectées ;

Considérant que les chemins d'accès, ainsi que les terrasses sont prévus en matériaux drainants ou en pavés à joints ouverts afin de conserver au maximum la perméabilité de la parcelle et participer à éviter la surcharge du réseau d'égouttage ;

Considérant que l'extension sollicitée le long de l'avenue de Visé sera recouverte d'une toiture plate végétalisée ;

Considérant que les plans ne précisent pas la finition des toitures plates du corps de logis principal, de 54,5 m<sup>2</sup>, et de l'annexe existante à élargir (de gabarit rez + 1), de 34,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'au vu de la forte pente de l'avenue de Visé, les toitures supérieures de la maison seront largement visibles depuis plusieurs immeubles voisins ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ;

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 le mur de soutènement prévu en contrefort du mur existant à rénover permet de réduire la longueur du mur existant à front de l'avenue de Visé à un peu moins de 9,75 m ;

Considérant que sa hauteur ne sera que peu augmentée (maximum 20 cm) ;

Considérant qu'il sera recouvert de briques claires, identiques aux briques de façade du projet, tout comme le garage existant le long de l'avenue des Mûriers, en vue d'harmoniser au mieux les constructions du projet ;

Considérant par conséquent que la construction projetée, en zone de recul, du mur de soutènement en contrefort du muret existant à rénover, s'intègre au projet global ;

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

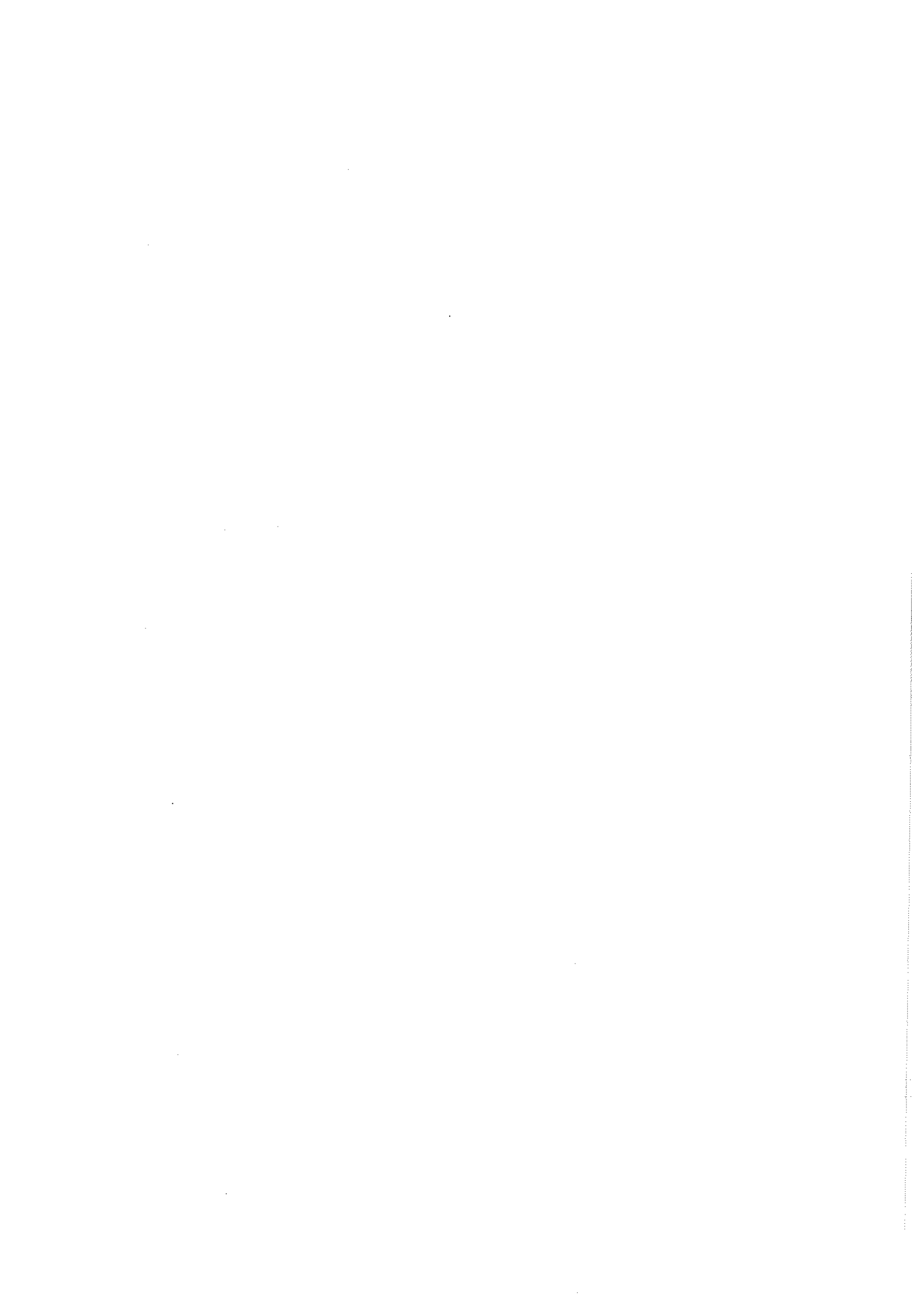
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

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 :**

- En absence d'accord entre parties, ne pas réaliser l'isolation du mur mitoyen (vers le n° 58 de l'avenue de Visé) par l'extérieur,
- Prévoir une finition soignée, de teinte claire pour le pignon modifié,
- Prévoir une finition esthétique de type couverture végétale extensive sur toutes les toitures plates, au plus tard dans les 3 mois de la réalisation du gros-œuvre ;

- Ne pas abattre pendant la période de nidification, conformément à l'ordonnance Nature du 01/03/2012,
- Prendre toutes les mesures de protection des arbres à maintenir (pas de stockage de matériaux dans le réseau racinaire, protection des troncs, ...)
- Respecter toutes les mesures de replantation projetées dans le plan de replantation fourni en séance et en maintenant les sujets N°58-59-65-69-70-71-72-73 ;
- Prévoir, pour les replantations des sujets haute-tige, des plants d'une force minimale 16-18 ;
- Réaliser toutes les replantations au plus tard dans l'année qui suit la réalisation du gros-œuvre ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin.





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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	10:30	PU/30877- 19	Madame Maria VANDEBROEK	Rue des Thuyas 28  régulariser le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage ainsi que la réalisation d'une terrasse dans le jardin de la maison unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant que la demande concerne une maison de rangée de type bel-étage, de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant que la maison a été construite en 1964 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage ainsi que la réalisation d'une terrasse dans le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- Du remplacement des châssis des étages initialement en bois peint en blanc, par des châssis en PVC blanc, lisse, disposant des mêmes divisions que celles d'origine,

- Du remplacement de la porte d'entrée, en bois peint en blanc, pleine et présentant une partie vitrée fixe à sa gauche munie de deux montants verticaux en bois, par une porte en PVC blanc disposant des mêmes divisions que celles d'origine, avec suppression des montants verticaux,
- Du remplacement de la porte de garage, en bois peint en blanc, composée de trois vantaux dont celui de droite est muni d'un vitrage vertical, par une porte sectionnelle pleine en PVC blanc,
- De l'aménagement d'une terrasse dans le jardin de la maison unifamiliale ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été dallée sur une surface de 33,2 m<sup>2</sup>, soit sur 55,9 % de sa surface totale ;

Considérant que la dérogation aux dispositions de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme concerne 3,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le jardin est planté en pleine terre sur le pourtour de la terrasse aménagée ; qu'un talus de pratiquement 13 m<sup>2</sup>, largement planté, se situe entre la terrasse et la limite de fond de parcelle ;

Considérant que les parterres latéraux plantés présentent une largeur de pratiquement 1 m ;

Considérant la faible profondeur du jardin, variant de 7 m à maximum 10,60 m, portant sa surface à moins de 60 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la terrasse ne nuit pas au développement qualitatif et quantitatif de la flore ;

Considérant néanmoins que la zone de recul est imperméabilisée à environ 71 % ; qu'il serait donc aisé d'en augmenter les parties plantées ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont minimales et acceptables, moyennant une légère compensation végétale en zone de recul ;

Considérant que les châssis et portes existants ont été remplacés il y a de nombreuses années ;

Considérant que les divisions initiales des châssis ont été respectées ;

Considérant également que le dessin de la porte d'entrée a été conservé, que seul le matériau a été modifié ;

Considérant que le vantail gauche de la porte est vitré, comme à l'origine ; que seuls les deux montants verticaux de ce vantail ont été supprimés ;

Considérant que la porte de garage, à trois vantaux dont celui de droite partiellement vitré, a été remplacée par une porte sectionnelle pleine ;

Considérant que la teinte blanche de la porte a été conservée ;

Considérant que de nombreuses constructions disposent de portes de garage sectionnelles pleines dans le voisinage immédiat ;

Considérant toutefois que les menuiseries placées sont en PVC lisse ; que l'utilisation de ce matériau dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale p 29 ;

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

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

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

- **compenser l'imperméabilisation de la zone de cours et jardin en végétalisant davantage la zone de recul, par exemple en prévoyant uniquement deux bandes de roulage dans l'accès au garage,**
- **prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en 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<sup>er</sup> 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'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 18 février 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	10:45	PU/30818-19	Monsieur Alexandre SANZ MAYOR	avenue de Tercoigne 39  étendre et transformer l'habitation et repeindre les châssis	-	pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee  art. 207 du COBAT : bien à repris à l'inventaire du patrimoine

Vu la situation de la demande en zone d'habitation d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001  
Considérant que la demande concerne une construction datant d'avant 1932 reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale 3 façades, dont le gabarit est Rez sur sous-sol semi-enterré + 1 + toiture à versants, et qui présente un pignon aveugle en mitoyenneté

Considérant qu'elle est construite en recul et en hauteur par rapport à la voirie sur un terrain de grande dimension (22x63m),

Considérant que la zone de recul présente un dénivelé important densément arboré, qu'elle est délimitée par des haies et portillons en bois ouvrants sur un accès carrossable vers le garage situé en sous-sol, et un escalier escarpé donnant accès à l'entrée de l'habitation

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer le rez-de-chaussée de l'habitation et repeindre les châssis, portes et garde-corps en bleu-gris ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'adjonction d'une annexe cubique et vitrée à l'angle arrière de l'habitation et la réalisation d'une terrasse attenante et surélevée de +/- 80cm par rapport au niveau du jardin

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- art. 207 du COBAT : bien à repris à l'inventaire du patrimoine
- pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

Considérant que l'arrière de la maison est actuellement relativement refermé et ne permet pas de profiter de la vue sur le jardin depuis les espaces de vie, hormis la cuisine dont les dimensions sont réduites

Considérant que l'intervention sur la construction existante est limitée à la démolition d'un petit volume annexe dont la seule fonction est le passage entre les espaces de vie et la cuisine

Considérant que l'extension projetée permet un meilleur dialogue entre les pièces de séjours, la cuisine et le jardin, et qu'elle améliore de ce fait le confort et la qualité de vie du rez-de-chaussée

Considérant que la conception architecturale de l'annexe projetée se détache volontairement de la construction ancienne en s'écartant à la fois de celle-ci et du sol,

Considérant que cette conception permet distinguer clairement et les parties anciennes et contemporaines dans le respect de leur identité propre

Considérant que la couleur choisie pour les menuiseries n'est pas sensiblement différente de la teinte actuelle et qu'elle n'a pas d'incidence sur la qualité patrimoniale de la construction

Considérant que les photos révèlent la présence de volets à certaines fenêtres qui ne sont pas repris sur les plans en situation existante et que ceux-ci n'apparaissent plus en situation projetée

Considérant qu'il s'agit d'une fenêtre en façade avant et deux fenêtres en façade latérale, que ces modifications sont peu ou pas visibles de l'espace public et que la suppression totale des volets n'affecte pas le caractère bucolique de la construction

Considérant en conclusion de ce qui précède que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité dans le respect du caractère ancien et bucolique du lieu

**AVIS FAVORABLE UNANIME, émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme :**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 18 février 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	11:05	PU/30894-19	Madame Livia STELLA	Avenue Calypso 3 construire une lucarne en façade arrière, rehausser la toiture et les lucarnes existantes	X	art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS zone 7 Wiener art. 153 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : largeur de lucarnes art. 237 du COBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 7 - Wiener A.G. du 13-01-2011

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection d'un bien classé : Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie - AG : 19-07-2007

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+2+Toit à versants ayant fait l'objet de transformations en 2004

Considérant que la demande consiste à construire une lucarne en façade arrière, et à rehausser la toiture et les lucarnes existantes par une épaisseur d'isolation de +/-15 cm ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du PPAS en ce que la lucarne de la façade avant dépasse déjà les 2/3 de la largeur de la façade et que le placement de l'isolation accroît la dérogation existante

Considérant que les lucarnes dérogent également à la distance minimale de 1m par rapport aux limites mitoyennes imposée par le PPAS

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- l'art. 155 §2 du COBAT dérogation au PPAS en ce qui concerne la largeur de lucarne
- l'art. 153 du COBAT dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que l'avis de la CRMS a été sollicité conformément à l'art 237 du COBAT et que celle-ci n'a pas rendu d'avis au sujet de la demande

Considérant que le projet n'affecte pas les perspectives depuis et sur le parc classé

Considérant que la rehausse de toiture projetée s'aligne sur le profil de toiture voisin au n°1

Considérant que la lucarne projetée en façade arrière permet une meilleure habitabilité des combles et l'aménagement d'une chambre respectant les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (titre II)

Considérant que la lucarne projetée s'aligne sur la baie inférieure et présente des proportions appropriées au gabarit de l'immeuble et un couronnement de qualité ;

Considérant que la couverture de toiture reste en tuiles Potelberg de couleur rouge, que les finitions extérieures des lucarnes sont en zinc et les châssis en bois naturel

Considérant que la sur-largeur projetée de la lucarne avant est inhérente à l'isolation et ne modifie pas sensiblement le gabarit de celle-ci, qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du PPAS sont mineures et acceptables ;

Considérant que le projet améliore la performance énergétique de l'immeuble et par conséquent les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la demande répond à la politique de développement durable, d'économie des énergies fossiles, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de lutte contre le dérèglement climatique

Considérant cependant que les gouttières et descentes d'eau apparentes portent atteinte à l'esthétique générale de la façade avant et de la petite lucarne arrière

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect du couronnement de ces lucarnes en supprimant les gouttières apparentes et réalisant tel un couronnement s'inspirant de celui projeté pour la nouvelle lucarne ou des lucarnes du n°1

Considérant également qu'il apparaît sur les photos aériennes que la zone de recul a été entièrement dallée et minéralisée entre 2009 et 2012, et transformée en espace de stationnement sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré

Considérant que les zones de recul ne peuvent être transformées en zone de parcage et doivent être aménagées en jardinets plantés en pleine terre ne présentant que les chemins d'accès nécessaires au garage et à l'entrée de la maison

Considérant que les zones de recul correctement aménagées en jardinet participent, à la régulation des eaux de ruissellement en limitant l'imperméabilisation du sol, à la qualité du paysage et de l'environnement (climat et biodiversité) et par conséquent à la qualité de vie du quartier

**AVIS FAVORABLE** unanime, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, sous réserves de :

- Réaliser un habillage de corniche et un couronnement soigné de la lucarne avant sans gouttière ni descente d'eau apparente
- réaménager la zone de recul en jardinet planté présentant une superficie minimale de 10m<sup>2</sup> plantée en pleine terre avec réalisation de murets à front de rue s'inspirant des plans d'origine
- introduire des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 zone 7 Wiener et du RRU art.6 du titre I en ce qui concerne les dimensions et l'emplacement des lucarnes 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 SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.**





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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
5	11:25	PU/30908-19	Madame Liliane ATISY	Rue des Brebis 69 renouveler et rehausser la couverture de toiture pour placer une isolation extérieure, et isoler le pignon apparent (coté 67)	X	Art 153 du COBAT : dérogation RRU art.6 du titre I : toiture - hauteur

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001

Considérant que la demande concerne un immeuble de logement R+2+Toiture à versants

Considérant que la demande consiste à renouveler et rehausser la couverture de toiture pour placer une isolation extérieure, et isoler le pignon apparent (coté 67) ;

Considérant que les travaux projetés portent plus précisément sur

- la rehausse d'une vingtaine de centimètres de la couverture de toiture pour le placement des panneaux isolants,
- le placement d'un isolant extérieur de 12cm recouvert d'un bardage en ardoises artificielles sur le pignon apparent

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture en ce que l'immeuble est déjà la construction la plus haute des deux immeubles de référence contigus ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- l'art 153 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : hauteur de toiture

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Vu l'avertissement au propriétaire de l'immeuble voisin n°67 (annexe II) ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de travaux plus larges de rénovation et d'isolation des toitures de l'immeuble et de ses annexes qui sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;

Considérant que la couverture de toiture reste en tuiles Pottelberg de couleur rouge qu'elle est complétée par une tuile de rive au niveau des raccords avec les pignons,

Considérant que la rehausse de toiture projetée n'augmente pas sensiblement le gabarit de l'immeuble, qu'elle ne sera pas perceptible et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ni aux caractéristiques urbanistiques du quartier

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme relative à la hauteur de la toiture est mineure et acceptable ;

Considérant que l'immeuble voisin n°67 présente un niveau de moins et que le pignon apparent constitue une zone de déperdition thermique importante

Considérant que l'isolation extérieure et le placement du bardage sur le pignon apparent visent également à protéger le mur des intempéries et de l'humidité ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant sera habillée d'une bavette en zinc au niveau du raccord entre le bardage en ardoises et la façade avant

Considérant cependant que la couleur des ardoises n'est pas précisée et qu'il y aurait lieu de ne pas multiplier les teintes de matériaux

Considérant que la demande répond à la politique de développement durable, d'économie des énergies fossiles, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de lutte contre le dérèglement climatique

Considérant que le projet améliore la performance énergétique de l'immeuble et par conséquent les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME, émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, sous réserves de :**

- ⇒ choisir une teinte claire pour recouvrir l'isolation de la façade latérale et sa bavette qui sera mis en œuvre au niveau des raccords de façade ;
- ⇒ d'obtenir l'accord du propriétaire du n°67 ;

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

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU, art 6 du titre I, en ce qui concerne la hauteur de toiture, sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 18 février 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
6	11:40	PU/30890-19	GENERALI REAL ESTATE INVESTMENT S.A.	Chaussée de La Hulpe 187 aménager deux terrasses et remplacer deux châssis fixes par des ouvrants	X	Art 153 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : éléments techniques en toiture  l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS  Pt 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zone administrative d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 6 « Plateau de Boitsfort » A.R. du 08/02/1989

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016)

Considérant que la demande concerne un immeuble de bureaux constitué de 5 blocs de 3 à 7 niveaux, situé sur une parcelle d'angle

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble datant de la fin des années 70, qui se caractérise par des façades constituées d'éléments de béton architectoniques et de vitres teintées couleur orangée, proposé au projet d'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande consiste à aménager deux terrasses, l'une de 101 et l'autre de 63m<sup>2</sup>, sur les toitures plates des blocs comportant respectivement 5 et 6 niveaux, et à remplacer deux fenêtres fixes par des fenêtres ouvrantes

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que les installations projetées dépassent le gabarit autorisé et déroge au RRU en ce qu'il ne permet pas l'installation d'éléments de ce type dépassant le niveau de la toiture

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

- art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS / installations dépassant le gabarit
- art. 153 du COBAT dérogation au RRU, art.6 § 3 du titre I

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de travaux plus étendus de renouvellement d'aménagements intérieurs et extérieurs pour lesquels différents permis ont déjà été obtenus

Considérant que le remplacement des châssis a pour but de permettre la ventilation naturelle d'un bureau à l'angle du 4<sup>ème</sup> étage et l'accessibilité à la terrasse projetée au 5<sup>ème</sup> étage

Considérant par ailleurs que les photos révèlent la présence d'un châssis ouvrants à l'angle du 2<sup>ème</sup> étage du bloc le moins élevé, réalisé en infraction qu'il y aura lieu de remettre en pristin état ;

Considérant qu'il y a donc lieu de reproduire l'aspect des châssis existants en ce qui concerne la porte déplacée afin de respecter la bonne intégration de ces éléments dans la façade ;

Considérant que les terrasses projetées seront constituées de dalles sur plots et délimitées par des bacs de plantations servant de garde-corps

Considérant que les bacs de plantations sont en acier habillé d'un bardage en bois et auront une hauteur de 1m10 par rapport au niveau fini des terrasses ; que ceux-ci sont étrangers à l'architecture du bâti ;

Considérant qu'afin que ces interventions ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble il y a lieu de prévoir un garde-corps léger d'une hauteur de 50cm maximum en lieu et place des bacs de plantation et de reculer le garde-corps de la terrasse au niveau +5 en retrait d'au moins 2 mètres ;

Considérant que ces aménagements ont pour but l'amélioration du bien-être et des conditions de travail des occupants de l'immeuble

Considérant cependant que la vue sur des membranes étanches apparentes depuis les terrasses est particulièrement peu qualitative

Considérant de plus que ces revêtements sont foncés et emmagasinent la chaleur du rayonnement solaire qui, par réverbération, augmentent la température ambiante à proximité des terrasses

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer la qualité visuelle sur le solde non accessible des plateformes par l'installation d'une couverture végétale extensive sur ces parties de toiture, qui permettra également d'éviter l'inconfort dû aux surchauffes

Vu l'avis rendu par le service incendie daté du 03/01/2020 ;

Vu l'analyse de la demande par le service de l'urbanisme développé ci-dessus

**AVIS FAVORABLE sous réserves à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- placer un revêtement végétal extensif sur les soldes de toiture inaccessibles au plus tard dès l'achèvement de la mise en place des terrasses en privilégiant les espèces indigènes et mellifères ;
- prévoir un garde-corps léger d'une hauteur de 50cm maximum en lieu et place des bacs de plantation ;
- reculer le garde-corps de la terrasse au niveau +5 en retrait d'au moins 2 mètres de la façade;
- ne pas prévoir les châssis ouvrant à l'angle du 5<sup>ème</sup> étage ;
- remettre en pristin état le châssis (châssi fixe) à l'angle du 2<sup>ème</sup> étage du bloc le moins élevé ;
- veiller à ne pas modifier l'aspect des châssis et la teinte du vitrage et fournir un détail graphique des ouvertures vers les terrasses ;
- respecter la remarque émise par le SIAMU dans son avis daté du 3/01/2020

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 au PPAS et au RRU, art.6 du titre I, en ce qui concerne le dépassement de la toiture par des éléments techniques 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 SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.***



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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
7	12:45	PU/30743-19	VDPLH S.P.R.L.	Chaussée de La Hulpe 182  construire une structure au-dessus de la terrasse, poser un nouveau portail d'entrée métallique	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Vu l'affectation en établissement de nuit dûment autorisée depuis 23 /12/1961 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 08/02/2010 pour l'aménagement d'une terrasse pour l'établissement bar-dancing « le Countabalet » ;

Vu le permis d'environnement délivré en date du 02/03/2016 pour une durée de 5 ans pour l'exploitation d'un dancing à l'adresse ;

Considérant qu'il s'agit de construire une structure métallique avec protection contre les intempéries et le soleil amovible au-dessus de la terrasse ainsi que poser un nouveau portail d'entrée métallique ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la pose d'une structure métallique couverte d'une tente solaire rétractable
- La construction d'un local de rangement pour le matériel et mobilier extérieur
- L'aménagement d'un parking vélo couvert de 9 places
- L'agrandissement de 2 fenêtres en portes fenêtre depuis le dancing vers la cour

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

Vu l'avis SIAMU du 14/01/2009 ;

Vu la visite de prévention effectuée par le SIAMU en date du 7/10/2019 ;

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 que 2 lettres de réclamations, dont 1 signée par 6 personnes ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les nuisances sonores liées à l'exploitation du dancing depuis le changement de propriétaire, aux nombreuses interventions de police et services administratifs afin de faire respecter : le calme dans le quartier ainsi que les horaires d'ouverture ; la demande amplifie les problèmes déjà présents ce qui est inacceptable pour les voisins et riverains : trafic routier, clients parlant fort au milieu de la nuit; les aménagements permettront d'augmenter les possibilités d'organiser des soirées à l'extérieur ; demande une analyse d'incidences sonores lors des prochaines soirées ; la pose de la structure étant déjà effectuée, il est possible d'ores et déjà de se rendre compte des nuisances que celles-ci occasionnent : brouhaha, et bruit de foule sous les fenêtres des chambres des habitations de la rue Middelbourg ; la demande de permis d'urbanisme ne comporte aucun document ou aménagements permettant de réduire les nuisances et de répondre aux problèmes existants ; le bien se situe en zone résidentielle ce qui implique que les nuisances sont d'autant plus inacceptables ; une nouvelle plainte bruit est en cours de traitement par BE dont les résultats seront déposés en séance de la Commission de concertation ;

Vu le contenu du permis d'environnement et ses conditions :

- Fréquentation (230 clients maximum) ;
- Bruit
  - ne pas dépasser les seuils de bruit fixés par les arrêtés du Gouvernement de la RBC du 21/11/02 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ; relatif à la lutte contre le bruit des installations classées ;
- Horaires d'utilisation
  - Bar / Dancing : jusqu'à 8h du matin le jeudi, vendredi et samedi ;
  - Terrasse : Jusque 22h le jeudi, vendredi et samedi ;

Vu les rapports des mesures bruit effectués par Bruxelles Environnement en mai 2016, mars 2017, septembre 2017, janvier 2020 explicitant tous les dépassements des normes fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et donc des infractions à l'ordonnance du 17/0/1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain ;

Considérant que certains rapports démontrent que les normes de bruit sont dépassées du double et du triple autorisé ; qu'un Pro Justicia a été dressé par BE et envoyé au Parquet du Procureur du Roi ;

Considérant que suite au premier rapport, l'exploitant a mis en œuvre des travaux visant à diminuer les nuisances du bruit et que de nouvelles mesures ont été effectuées par BE ; que celles-ci démontrent une diminution des niveaux sonores mais toujours des dépassements ;

Considérant que l'établissement disposait en 2010 de personnel effectuant une surveillance du parcage des véhicules en dehors des zones de stationnement des habitations alentours et des trottoirs ;

Considérant qu'en l'état, le bar-dancing est encore de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et ce malgré les aménagements effectués ;

Vu le permis d'urbanisme délivré au « Countabalet » le 08/02/2010 et ses conditions :

- diminuer la surface exploitable de la terrasse;
- arborer la partie inutilisée au moyen de bacs de plantations larges et profonds et d'un espace de rangement pour le matériel de jardin;
- éloigner les tables des parois extérieures ;
- implanter des bacs de plantations arbustives le long de ces parois avec une hauteur de végétaux sur minimum 1m50 ;
- placer un revêtement permanent et durable supplémentaire amortissant le bruit du passage des clients.

Considérant que le plan d'aménagement introduit, montre la disparition de la plupart de ces aménagements et/ou que les travaux envisagés visent à supprimer ceux-ci ;

Considérant que ces aménagements ont été demandés afin de préserver les qualités résidentielles du voisinage, les qualités historiques et architecturales du lieu, et améliorer les qualités végétales et minérales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la plantation d'arbres n'est pas envisageable en ce qu'une dalle épaisse en béton est présente sous les graviers ;

Considérant que si l'affectation des constructions en dancing est existante depuis 1961, il y a lieu de respecter les conditions d'exploitation prévues par le permis d'environnement afin d'assurer la quiétude du voisinage en soirée ;

Considérant également que les conditions du permis d'urbanisme délivré le 08/02/2010 doivent être respectées ;

Considérant que les portes fenêtres vitrées demandées dans le mur Nord augmentent : les possibilités de dispersion du son vers l'extérieur, une utilisation accrue de la terrasse, un moindre contrôle de la clientèle ;

Considérant que les percements à autoriser doivent être limités aux accès de secours afin de se conformer aux avis émis par le SIAMU ;

Considérant que la construction de la cabane pour le rangement du mobilier extérieur en lieu et place d'un bac de plantations encombre l'espace de la cour et diminue les aménagements visant à améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, que les bacs de plantations constituaient une contrepartie faisant partie intégrante de l'autorisation d'aménager une terrasse en intérieur d'îlot ;

Considérant que le garage existant à gauche de la cour peut-être utiliser comme espace de rangement ;

Considérant que les plans ne permettent pas d'apprécier l'intégration de l'abri vélo en ce que celui-ci n'est représenté qu'en plan ;

Considérant que l'abri vélo permet de développer les accès en mobilité douce à l'établissement ;

Considérant que le portail est étranger à la typologie esthétique et historique du lieu ;

Considérant que cette phase de travaux implique une progression de la détérioration de cet espace autrefois riche dans son identité historique, vestige d'un des plus vieux quartiers de la commune (Etangs de Boitsfort – Middelbourg – place Communale) ;

Considérant que le projet tel que présenté prédispose à un usage intempestif de la terrasse et augmente les nuisances ;

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

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme.**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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
8	13:30	PU/30763-19	MGS S.A.	Rue Middelbourg 57  rénover et transformer une habitation et un atelier en maison unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zone 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 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer une habitation et un atelier en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- transformer l'atelier en garage pour une voiture et en pièces de séjour de type loft au rez-de-chaussée
- modifier la toiture en toiture Mansartet y aménager 2 chambres
- rénover la façade avant : rafraîchissement de l'enduit de teinte blanche
- remplacement des châssis à l'identique mais en bois de teinte noire

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 que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- d'implantation (titre I, art. 4 1°) en ce que les constructions recouvrent l'entièreté de la parcelle >3/4)
- de profondeur des annexes (titre I, art. 4 2°) au niveau de l'ancien corps principal de logis au 1<sup>er</sup> étage
- de hauteur de toiture des annexes (titre I, art. 6) au niveau de l'ancien corps principal de logis

Considérant qu'un courrier de réclamation a été introduit dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'importance de respecter la typologie et la valeur patrimoniale de l'immeuble et sur l'aménagement d'une terrasse en toiture au niveau du 1<sup>er</sup> étage dont l'utilisation portera atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ce que celle-ci est implantée au niveau des chambres des immeubles voisins ; demande de prévoir une isolation acoustique entre les immeubles ;

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

Vu l'implantation et dénomination précises suivantes des constructions :

- L'immeuble faisant l'objet de la demande : rue Middelbourg 57
- L'immeuble voisin faisant partie du même ensemble bâti sis au n° 55
- L'immeuble voisin sis au n° 61 (le numéro 59 n'existant pas)

Vu les recherches effectuées aux archives permettant d'établir l'historique des permis suivants

- en 1948 construction à gauche de l'habitation ouvrière d'un mur de clôture à rue avec double porte donnant accès à une large cour latérale et à l'atelier implanté en recul de la voirie de 7m ; le cimentage lisse de la maison est modifié par un enduit reproduisant les joints des nouveaux blocs de construction du mur afin de former un ensemble uniforme ; l'habitation à proprement parlé est de 3m80 de largeur ; Le dépôt en fond de parcelle, enclavé par les murs mitoyens voisin existe déjà ;
- en 1955, construction d'un volume contre la façade latérale pour sortir la cage d'escalier du volume principal et aménager une nouvelle cage d'escalier depuis le rez-de-chaussée vers le 1<sup>er</sup> étage, ceci permet d'augmenter la superficie habitable des 2 petites pièces de la maison ; une loggia vitrée est construite dans le prolongement du volume de l'escalier afin d'agrandir la cuisine pour connecter la cour et la cuisine, créer plus d'espace et améliorer l'apport de lumière naturelle ;
- en 1958, le passage depuis la cour vers l'atelier est conservé mais la moitié de la cour est couverte par un nouveau volume au 1<sup>er</sup> étage sur l'alignement à rue où sont aménagés une chambre et une salle de jeux ; la maison ouvrière disparaît et est englobée dans un remaniement architectural et esthétique pour ne former qu'un avec les nouvelles parties construites au-dessus de la cour ; la toiture est modifiée et un chien-assis aménagé dans l'axe central de la façade ; il s'agit de l'aspect esthétique tel que nous le connaissons aujourd'hui ;

Considérant que la dernière situation existante de droit ne correspond pas à la situation existante de fait en ce que la cour a été entièrement couverte, des annexes à l'ancien corps de logis ajoutées et la toiture arrière modifiée et agrandie par une lucarne ;

Considérant que les actes et travaux en intérieur d'ilot doivent être accompagnés de mesures visant à améliorer les qualités d'abord végétales et ensuite minérales ce qui n'est absolument pas le cas ;

Considérant que le projet d'aménagement de logement dans l'atelier n'est pas accompagné de travaux visant à créer des conditions d'habitabilité optimales :

- réaménagement du rez-de-chaussée minimaliste non rationnelle au niveau de l'utilisation des superficies disponibles (entrées, hall, garages...) dans la partie avant du plan ;
- prise de lumière naturelle et aération des pièces de vie uniquement par le biais de la verrière existante en toiture de l'ancien atelier ;
- pas de vues extérieures directes depuis les espaces de séjour qui sont entièrement « emmurés » par les limites mitoyennes de la parcelle ;
- création d'une zone de terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage vu l'impossibilité d'utiliser des surfaces au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse implique de possibles nuisances dues à l'utilisation de cette dernière, les sons et bruits pouvant être amplifiés par un effet de caisse de résonance du fait de la situation d'enclavement de la terrasse ; qu'en l'état, la terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'aménagement la configuration projetée au rez-de-chaussée (entièrement bâti et avec 1 seule et unique prise de lumière par le plafond) restreint les possibilités d'aménagement de la terrasse et de diminution de sa surface exploitable afin de diminuer les nuisances éventuelles ;

Considérant que la proposition de transformation de la toiture permet la création d'un volume compact et correctement isolé en lieu et place de volumes hétéroclites construits à différentes périodes ;

Considérant que les modifications de toiture, toiture Mansart, permettent d'optimiser les surfaces disponibles et aménageables sous combles sans que la modification de volume ne porte préjudice au voisinage ;

Considérant que la proposition esthétique et architecturale doit être revue en utilisant les caractéristiques propres aux typologies souhaitées (toiture Mansart avec un brisis non vertical des et fenêtres correctement intégrées), animation du rez-de-chaussée en fonction du programme de logement souhaité (implantation

de la porte de garage limitant les portions de murs aveugles, porte d'entrée adaptée en largeur et marquant clairement l'accès à l'habitation, suppression de la porte non utilisée etc...)

Vu l'avis du SIAMU du 29/04/2019 ;

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

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

dinsdag 18 februari 2020

## ADVIES

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
9	14:00	PU/30855-19	Mijnheer Mauro DE CARLO	Avenue des Cocinelles, 80  mise en conformité de la construction d'une annexe au 2ième étage et la division de l'immeuble en 1 studio et 1 triplex	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction annexe) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur annexe)

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

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

Vu les annexes 2 envoyées aux copropriétaires des murs mitoyens de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur :

- La modification du bow-window et balcon en façade avant par un bow-window sur deux niveaux
- La mise
- La division de l'immeuble en 2 unités de logement (1 studio au bel étage de 52m<sup>2</sup> et 1 triplex aux étages de 130m<sup>2</sup>)
- Aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bel étage pour le séjour du triplex
- L'isolation de la façade avant, arrière et de la toiture + pose de fenêtres de toiture
- Le remplacement de tous les châssis
- Le réaménagement de l'escalier d'entrée en zone de recul

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume annexe construit au 2<sup>ième</sup> étage (salle de bain du nouveau triplex) dépasse en hauteur et en profondeur les profils mitoyens voisins ;

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

Considérant que l'implantation de l'immeuble à l'angle des rues des Coccinelles et des Charançons diminue fortement la profondeur de la parcelle ;

Considérant cependant que la profondeur de l'immeuble est inférieure à, et ne dépasse pas la moyenne des profondeurs de construction des immeubles de ce tronçon de la rue ; que la partie rehaussée à mettre en conformité ne dépasse pas de la zone d'implantation au sol et ne porte pas, en ce, atteinte à l'intérieurs de l'îlot ;

Considérant que les photos permettent d'affirmer que ce volume est existant depuis plusieurs décennies, l'état et la patine les briques, étant par ailleurs uniformes et pouvant laisser penser que ce volume a été construit en même temps que le reste de l'immeuble mais ne figurerait pas sur les plans délivrés à l'époque ;

Considérant que le projet ne modifie pas le volume construit et ne serait, par conséquent, 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 (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au niveau du séjour du triplex semble impliquer une rehausse du mitoyen afin de se conformer au code civil ; que le projet ne traite pas cet aspect et doit être précisé ;

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

Considérant en effet que le projet propose une toute nouvelle esthétique par l'ajout d'un bow-window sur 2 niveaux, entièrement vitré ainsi que la modification de la position et des dimensions des autres fenêtres ;

Considérant que la proposition contemporaine du projet tranche avec la typologie des constructions alentours datant à priori des années 40 à 50 ;

Considérant que la qualité architecturale des immeubles est inégale, l'immeuble concerné ne présentant pas d'éléments particuliers à préserver ;

Considérant que l'immeuble et les immeubles voisins directs ne forment pas un ensemble architectural intéressant ;

Considérant dès lors que le remaniement de la façade par l'utilisation d'un vocabulaire contemporain permet de créer une architecture en accord avec son époque qui tient compte, par ailleurs de l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que les bow-windows permettent de profiter de l'orientation Sud-Ouest et de profiter et d'un meilleur apport d'éclairage naturel mais également d'un ensoleillement favorable aux économies d'énergie ;

Considérant que la façade arrière est encaissée vu l'implantation dans la pointe de l'îlot ; que la façade avant très ouverte permet de créer un sentiment de « désenclavement » pour les occupants ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée sont en aluminium de teinte gris anthracite ; que la corniche et la porte de garage sont conservés et repeints de la même couleur ;

Considérant qu'il y a lieu d'évaluer la possibilité technique de proposer du bois pour les châssis du bow-window tout en s'assurant que l'épaisseur de l'ouvrage ne soit pas alourdie par l'utilisation du bois ;

Considérant qu'il y aura lieu, le cas échéant, d'harmoniser le matériau des châssis de la façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée pleine afin de respecter les caractéristiques typologiques des immeubles traditionnels mitoyens bruxellois ;

Considérant que la façade avant est recouverte d'une peinture structurée blanche qui propose une épaisseur permettant de distinguer la trame de la brique ;

Considérant que la couleur blanche projetée pour la façade avant tranche avec l'esthétique des immeubles en brique rouge-brun voisins ;

Considérant que si les ragréages sont effectués soigneusement autour des bow-windows, il est dès lors possible de ne pas devoir « camoufler » les réparations et peindre la façade au blanc ;

Considérant que l'escalier d'entrée en zone de recul est rétréci en largeur afin de diminuer son aspect monumental et de profiter de cette modification pour proposer l'aménagement d'une petite zone verdurisée et plantée en cohérence avec les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de traitement des zones de recul ;

Considérant que le gabarit et l'implantation de l'immeuble proche d'un angle et sans jardin permet de diviser l'immeuble en 1 studio et 1 triplex 2 chambres, les espaces de vie, l'habitabilité, l'éclairage permettant de créer des qualités résidentielles très satisfaisantes ;

Considérant que la rue des Coccinelles présente des immeubles à appartement et des maisons à appartements ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble s'approche des 200m sans compter les locaux accessoires de caves et le garage ;

Considérant que les 2 logements sont conformes au règlement régional d'urbanisme Titre 2 ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble permet d'aménager 1 garage, ainsi qu'une cave et buanderie pour chaque entité naturellement ventilée ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager un aménagement mutualisé du garage afin de permettre à chaque entité de logement de bénéficier d'un espace de rangement pour vélo ;

Considérant qu'un local de rangement est aménagé sous cet escalier ; qu'il y a lieu de l'affecter au rangement des vélos ;

Considérant que le dernier niveau du triplex est un grenier, ceci permettant de créer des surfaces de rangement pour le logement ;

Vu l'avis du SIAMU du 8/7/2019 ;

**AVIS favorable sous réserve non unanime majoritaire de DU, BE et la Commune en présence du représentant de la Dilection Urbanisme de :**

- préciser les rehausses éventuelles nécessaires à l'aménagement de la terrasse du triplex vers le n°82 (1er étage séjour)
- prévoir une porte d'entrée pleine
- prévoir des ragréages soigneux des parties modifiées en façade avant (bow-window) afin de ne pas camoufler les réparations éventuelles et de conserver la brique actuelle
- évaluer la possibilité technique de placer des châssis en bois pour le bow-window tout en s'assurant que l'épaisseur de l'ouvrage ne soit pas alourdie par l'utilisation du bois (dans le cas contraire, conserver l'aluminium initialement prévu) ; uniformiser le matériau des châssis en façade avant en fonction
- privilégier l'utilisation de bois issu d'une sylviculture durable pour les menuiseries
- envisager un aménagement mutualisé du garage afin de permettre à chaque entité de logement de bénéficier d'un espace de rangement pour vélo
- affecter le local aménagé sous l'escalier au rangement des vélos
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 08/07/2019
- fournir des plans modifiés en application de l'art.191 du CoBAT

Considérant que l'immeuble se situe dans un contexte urbanistique présentant principalement des maisons unifamiliales;

Considérant que l'immeuble présente également une typologie d'unifamiliale s'intégrant dans le contexte urbain et qu'il y a lieu de conserver;

**AVIS défavorable sur le principe de division et rejoint les conditions pour les modifications de façade**

**Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme Titre I art.4 en ce qui concerne la profondeur et art. 6 en ce qui concerne le profil de toiture sont acceptées par la commission de concertation auquel cas le fonctionnaire délégué ne se saisit pas du dossier dans le délai des 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis Collège.**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§6 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 153§ 1<sup>er</sup>.**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 18 février 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
10	14:30	PU/30882-19	Couvent Saint-Anne A.S.B.L.	Avenue Léopold Wiener 20 - 30  changer la destination de la serre en espace de vie (véranda) pour les résidents de la maison de repos	X	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle et zone verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 7 dénommé WIENER (AGRBC 13-01-2011)

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du site classé du Parc du Couvent des Soeurs de l'Eucharistie (AGRBC 19-07-2007) ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/27750-10) délivré au demandeur le 06/03/2012 pour construire un bâtiment de jonction entre la résidence Ste Anne et le Couvent, une galerie vitrée, une serre et un nouvel ascenseur, changer la destination du couvent, de la salle de fête, de la Maison Pastorale en logement, régulariser les travaux non conformes au permis (réf.23700) délivré le 14/03/91 relatif à la Résidence Ste Anne et transformer la Résidence Ste Anne, régulariser les travaux de structure dans le bâtiment dénommé "Pastor Bonus" et changer la destination en logement, réaménager partiellement les abords (parking et accès pompiers), démolir 2 cabanons et abattre 4 arbres ;

Vu la plainte introduite en date du 20 février 2019 par l'asbl Les Riverains du Parc signalant notamment le non maintien de la fonction de serre ;

Vu la visite effectuée par les représentants du service de l'urbanisme en date du 28/03/2019 constatant que le changement de destination de la serre en espace de vie;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination de la serre en espace de vie (véranda) pour les résidents de la maison de repos ;

Considérant que ces actes ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le site classé ou à partir de celui-ci ; que dès lors, l'avis de la CRMS n'est pas requis en application de l'art. 237§1<sup>er</sup> du CoBAT ;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée le 24/01/2020 et réceptionné le 31/01/2020 ;

Considérant que la demande vise l'amélioration des conditions de confort des résidents de la maison de repos ;

Considérant que cet espace prédispose à un usage permettant aux résidents de la maison de repos de pouvoir profiter d'un espace de séjour lumineux, climatisé et d'accès aisé vers le patio et le jardin ;

Considérant qu'à l'usage cet espace permet aux résidents de se rencontrer et de recevoir leur famille ;

Considérant que les occupations de jardinage et d'horticulture peuvent constituer une activité conviviale pour les résidents de la maison de repos ;

Vu l'autorisation de l'asbl Couvent Ste Anne datée du 22/08/2019 de mettre à la disposition de la Résidence Sainte Anne la serre de 36m<sup>2</sup> située en bordure du Parc ;

Vu les diverses propositions du demandeur en ce qui concerne le déplacement des activités liées au jardinage ;

Considérant que ces propositions tendent à conserver les caractéristiques des lieux en maintenant sur le site des activités liées au jardinage ; qu'il y aura lieu, cependant, de les préciser sur les documents graphiques ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la demande s'accorde aux caractéristiques du site et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- Préciser sur les documents graphiques l'aménagement dans le jardin immédiat des bacs de jardinage adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans la zone de jardins et en assurant un accès aisé vers ceux-ci
- Fournir un plan modifié des abords respectant la condition énumérées ci-dessus en application de l'art. 191 du CoBAT ;
- Garantir l'accès à la serre mise à disposition par les sœurs de l'Eucharistie pour les résidents de la maison de repos ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.***



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 18 février 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
11	14:50	PU/30956-19	CeBlm A.S.B.L.	Avenue Léopold Wiener 20 - 22  abattre un Cèdre du Liban	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

- Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'en zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones vertes au plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/01) ;
- Vu la situation de la demande en zone d'habitat en ordre groupé ainsi qu'en zone de cour et jardin au plan particulier d'affectation du sol Zone 7 – WIENER (A.G.13/01/11) ;
- Vu la situation de la demande dans la zone de protection du site classé du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie (A.G. 19/07/2007) ;
- Considérant que la demande consiste à abattre un cèdre bleu de l'Atlas de 350cm de circonférence, d'une vingtaine de mètres de hauteur, d'une couronne d'un diamètre de 20m et entre 80 et 100 ans d'âge ;
- Vu le sujet repris à l'inventaire scientifique de la Région Bruxelles Capitale depuis le 04/07/12 ;
- Considérant que les visites sur place d'agents communaux en dates des 1/08/19 ; 12/09/19 et 17/10/19 ont permis de constater que :
  - Le sujet est de grande taille, avec un port étalé et de lourdes branches, caractéristiques communes des « vieux » cèdres ;
  - Le sujet se développe dans une enclave engazonnée ceinte au Nord par la partie Sud du Couvent et ceinte au Sud par d'autres hautes-tiges ainsi que par les bâtiments de l'école De Wemelweide ;
  - Le sujet a déjà, par le passé, perdu de grosses charpentières dont les cicatrices ne sont pas encore entièrement recouvertes aujourd'hui ;

- La visite du 01/08/19 a permis de constater la chute d'une charpentière de taille importante (+-10m de long, 40cm+ de circonférence) ;
- La cicatrice causée par cette chute est très importante et il est peu probable que celle-ci puisse se refermer correctement, devenant une source d'infection importante ;
- Précédemment à cette chute, le sujet ne montrait pas de signe de faiblesse particulier ;
- La perte de cette charpentière tend à déséquilibrer le sujet ;
- Considérant que le lieu autour du sujet est destiné à être une zone de promenade et de repos pour les résidents de l'établissement ;
- Vu l'analyse phytosanitaire produite par Monsieur Yanick Wallens en date du 24/08/19 préconisant un abattage ;
- Considérant que le demandeur propose de replanter un chêne, un tilleul, un liquidambar ou un noyer ;
- Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'abattage est justifié pour des raisons de sécurité ;
- Considérant cependant qu'il y a lieu de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural ;
- Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

**Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme :**

- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter en collaboration avec la Direction du Patrimoine Culturel ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 18 février 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
12	15:10	17/PFU/6934 32	Administration communale de Watermael-Boitsfort  Monsieur Jean-Marc Wattiaux	Avenue des Nymphes 1 - 24 Avenue des Sylphes  Abattre un total de 330 arbres réparti sur les trois voiries.	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

REPORT dans l'attente de l'avis de la CRMS suite à la demande de compléments d'information





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 18 février 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
13	15:30	17/PFU/6945 04/	BNP Paribas Fortis S.A.  Madame Christine Callens	Avenue de l'Arbalète 22  Construire un terrain de padel au sein du Cercle Sportif de BNP Paribas Fortis	X	application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Vu la situation de la demande en zones de sports ou de loisirs de plein air au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation du bien dans l'emprise du classement des Cités-Jardins « Le Logis » et « Floréal » classées comme ensemble par AGRBC du 15/02/2001 ;

Considérant que la parcelle concernée abrite le cercle sportif de BNP Paribas Fortis et plus particulièrement un ancien terrain de basket transformé au début des années 2000 en terrain de tennis pour enfants ;

Considérant que la demande vise à transformer ce terrain de tennis en un terrain de padel afin de diversifier l'offre de sport pour les clients du club ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abattage et l'évacuation d'une partie de la haie
- la démolition du revêtement en béton existant afin de procéder à une excavation de 60cm de profondeur pour les nouvelles infrastructures, la pose d'une chape drainante et drains et placement d'un revêtement de ton bleu vif ;
- le placement d'une clôture munie d'un filet de couleur gris anthracite de 4m de hauteur, doublé intérieurement à ses extrémités et sur les retours latéraux, de vitrages transparents sur une hauteur de 3m ;
- le placement de 4 mâts d'éclairage de 6m de haut équipé de deux projecteurs munis de deux lampes LED de 200W chacune;
- la construction d'une zone de sortie en béton de 4m sur 4m

Vu l'avis favorable sous conditions conforme de la CRMS émis en séance du 15/01/2020 ;

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

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2020 au 03/02/2020 ;

Considérant que l'implantation se fait sur un espace bétonné ;

Considérant qu'un terrain de padel a des dimensions standardisées (10m sur 20m), entouré, sur la largeur du terrain, d'une clôture en verre trempé de 3m de haut surmontée d'un panneau de maille métallique de couleur verte d'1m de haut, et sur la longueur de panneaux de maille identiques sur 3m de haut ;

Considérant que l'implantation du padel n'interfère pas avec les autres occupations sportives mais que la moitié du terrain de basket n'est pas aménagée ;

Considérant que le projet est conforme à l'affectation « Zones de sports ou de loisirs de plein air » du PRAS en ce qu'elle est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comporte un cadre de plantations ;

Considérant que le terrain sera visible du site classé depuis les maisons du côté impair de l'avenue de l'Arbalète ainsi que des maisons proches du côté pair ;

Considérant que la couleur bleue vive et la hauteur des mâts d'éclairage ne s'intègrent pas dans l'environnement immédiat du terrain à dominance de vert et de briques pilées et portent atteinte au site classé ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'impact visuel en réduisant d'une part, la hauteur des mâts de projecteurs de 1m et en plaçant ceux-ci sur les côtés du terrain , à ¼ de la longueur ; d'autre part, en utilisant un revêtement de surface de couleur verte ;;

**Avis favorable sous réserve à l'unanimité :**

- réduire la hauteur des mâts de projecteurs de 1m en plaçant ceux-ci sur les côtés du terrain , à ¼ de la longueur ;
- utiliser un revêtement de surface de couleur verte;
- traiter la section restante du terrain de basket comme abord aménagé du padel (pour les eaux de pluie si besoin)
- fournir des plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT répondant aux conditions énumérées ci-dessus ;