



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie
mardi 16 novembre 2021

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	17/PFU/176909 6/	SOCIETE BRUXELLOISE DE GESTION DE L'EAU	Tenreuken Boulevard du Souverain Construire un bassin d'orage sous la voirie de Ten Reuken et du parc Axa avec une capacité totale de 5155m³: sous la forme de 3 sous bassins et un déversoir	X	Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

REPORT

Considérant que la demande de permis est soumise à rapport d'incidence, il est donc présumé avoir un impact sur la zone Natura 2000 et donc qu'une EAI est obligatoire ;

Considérant qu'en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, l'ordonnance précise que l'EAI doit être réalisée par un bureau agréé et qu'elle ne tient pas compte du type de nuisances ;

Considérant que l'étude hydraulique de 2011 ne figurait pas dans les documents consultables en ligne lors de l'enquête publique;

La commission de concertation invite le demandeur à être vigilant sur la mise en ligne de l'ensemble des documents consultables lors de la nouvelle enquête publique





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

dinsdag 16 november 2021

ADVIES

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	10:00	17/PFU/176 4811/	De Werkvennootschap	Willeriekendreef Aanleggen van fietsvriendelijke toegangshellingen aan de bestaande voetgangerstunnel onder de Brusselse Ring (R0) te Overijse / Watermael- Bosvoorde, ter hoogte van de Welriekendedreef.	-	Toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO (beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar) Art. 175/15 - Aanvraag onderwerp aan een effectenverslag gelet op Bijlage B Art. 188/7 : aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied

Ligging:

WATERMAAL-BOSVOORDE, aan de R0 en de gewestgrens;

Voorwerp :

Aanvraag tot unieke vergunning voor het uitrusten met fietshellingen van de voetgangerstunnel onder de steenweg op Sint-Jansberg (ring RO), ter hoogte van de Welriekende dreef op de grens met Overijse;

Context:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone die als bosgebied op het gewestelijk bestemmingsplan wordt aangeduid;

Overwegende dat de aanvraag zich gedeeltelijk situeert onder een structurerende ruimte, namelijk de R0;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied voor stadsverfraaiing;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in de beschermde site van het Zoniënwoud;

Overwegende dat het voorliggend project kadert in het programma 'Werken aan de Ring' van de Vlaamse Overheid;

Overwegende dat 'Werken aan de Ring' onder meer een 'modal shift' tot stand wil brengen voor verplaatsingen in de Brusselse Rand, onder andere door een kwalitatieve fietsinfrastructuur aan te bieden;

Overwegende dat de huidige aanvraag in deze doelstelling past door de bestaande voetgangerstunnel onder de ring, ter hoogte van de Welriekende dreef, ook toegankelijk te maken voor fietsers en personen met een beperkt mobiliteit;

Overwegende dat de interventiezone zich bevindt in het als landschap beschermde Zoniënwoud, op de grens tussen het Vlaamse en het Brusselse grondgebied;

Overwegende dat het projectgebied zich gedeeltelijk in de gemeente Watermaal-Bosvoorde bevindt, met name het segment van de Welriekende dreef ten westen van de ring;

Overwegende dat dit deel van de werken het voorwerp uitmaakt van een aanvraag tot unieke vergunning, af te leveren door de Brusselse overheid;

Bestaande toestand:

Overwegende dat de fiets- en voetgangerstunnel van de Welriekende dreef vandaag moeilijk toegankelijk is voor fietsers en personen met een beperkte mobiliteit;

Overwegende dat de fietsers noodgedwongen moeten afstappen gezien de trappartijen;

Overwegende dat de tunnel intensief gebruikt wordt, daar er weinig over- of ondersteken zijn die het Zoniënwoud langs beiden kanten van de ring verbinden;

Overwegende dat de dichtstbijzijnde kruisingen voor actieve modi (Terhulpe steenweg en Leonardkruispunt) zich op ruim één kilometer van de Welriekende tunnel bevinden;

Overwegende dat er zich geen Gewestelijk Fietsroutes of Fiets GEN routes zijn die de Welriekende tunnel gebruiken;

Overwegende dat De Werkvennootschap het ringfietspad voorziet op het traject van de fietstunnel;

Overwegende dat het ringfietspad kan beschouwd worden als een onderdeel van het toekomstige GEN, daar het verschillende tangentiële fietsroutes met elkaar zal verbinden;

Overwegende dat het een essentieel onderdeel vormt van de fietsmobiliteit in- en om Brussel;

Overwegende dat dit fietsproject een essentiële schakel vormt in de tot stand koming van het ringfietspad;

Overwegende dat dat het project eveneens het Zoniënwoud toegankelijk maakt voor personen met een beperkt mobiliteit;

Overwegende dat het project hierdoor synoniem is van inclusief design;

Overwegende dat de trappartijen voor een beperkte toegang tot de tunnel zorgen;

Overwegende dat de directe omgeving van de tunnel sterk bebost is;

Geplande toestand:

Overwegende dat het aanleggen van hellende vlakken reliëfwijzigingen inhouden;

Overwegende dat de reliëfwijzigingen het vellen van 2 hoogstammige bomen (*Fagus sylvatica*) veroorzaakt;

Overwegende dat deze reliëfwijzigingen het verwijderen van de bestaande bermen, houtkanten en randbegroeiing inhouden;

Overwegende dat men voor de nieuwe taluds en de parking een vervangende natuuraanleg op basis van de lijst met "sleutelsoorten en aanvullende soorten van het boshabitat 9120" voorziet;

Overwegende dat de tunnel zelf onveranderd blijft;

Overwegende dat de tunnel opgefrist wordt;

Overwegende dat het aanleggen van deze nieuwe tunnel voor een versmalling zorgt op het deel van de Welriekende dreef vlak na de ondergrondse kruising met de R0 (richting Oudergem en Jezus-Eik);

Overwegende dat de wegversmalling nodig is omdat de tunnelhelling langer is dan de tunneltrap;

Overwegende dat hierdoor de Welriekende dreef wordt aangelegd als eenrichtingsstraat;

Overwegende dat deze enkele richting enkel slaat op gemotoriseerd autoverkeer, en niet op bussen of actieve modi;

Beschrijving van de werken:

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het vervangen van de bestaande trappen aan weerszijden van de tunnel door fietsconforme hellingen;

Overwegende dat het aanleggen van deze fietsconforme hellingen het volgende omvat:

- De toegangen west en noordoost (Brussels Gewest en Vlaanderen) met een hellingsgraad van 3,3%; de westelijke toegang is ontworpen als een opengewerkte sleuf;
- De toegang zuidoost (Vlaanderen) bestaande uit een kortere, trage trap met centrale fietssleuf;
- Het behoud van de tunnel onder de ring met aanpassing van de dakplaat aan beide uiteinden;
- Hellingwanden in lichtgrijs beton gegoten in een verticaal gegroefde structuurbekisting, afgeboord met een betonnen bord en, waar nodig, voorzien van een stalen leuning;
- Verlichtingsarmaturen in de tunnel en geïntegreerd in de wanden van de oostelijke toegangen; de westelijke helling wordt niet verlicht, gelet op de ecologische context;
- Het herbebossen van de bezoekersparking naast de kapel van de Welriekende (deze strook doet tijdens de werken dienst als werfzone);
- De heraanleg van de bosweg en de parking naast de tunnel en van het kruispunt van de Welriekendedreef en de steenweg op Sint-Jansberg.

Procedure:

Overwegende dat het hier gaat om een unieke vergunningsaanvraag;
Overwegende dat het project volgens het BWRO onderhevig is aan een Effectenrapport gezien Bijlage B;
Overwegende dat het project eveneens onderworpen is aan een passende effectenbeoordeling op een Natura 2000 site;
Overwegende dat het project een geklasseerde site betreft;
Overwegende dat het hier gaat om een unieke vergunningsaanvraag;
Overwegende dat het hier gaat om een unieke vergunningsaanvraag met een eensluitend advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen;
Overwegende dat het project zich bevindt in een beschermd Natura 2000 gebied;
Overwegende dat een specifieke effectenbeoordeling vervat zit in het aanvraagdossier;
Overwegende dat, om de nieuwe toegangshellingen tot de tunnel voor actieve modi mogelijk te maken, de Welriekende dreef omgevormd wordt tot een éénrichting straat;
Overwegende dat dit een wezenlijke verandering van de verkeerssituatie met zich meebrengt;
Overwegende dat dit een wezenlijke verandering van de verkeerssituatie niet beperkt is tot het verbeteren van het verkeer van actieve modi, maar eveneens een aanzienlijke omrijfactor veroorzaakt voor bepaalde gemotoriseerde verkeersstromen;
Overwegende dat om die reden een Effectenrapport werd toegevoegd aan deze bouwvergunningsaanvraag;
Overwegende dat dit Effectenrapport voldoende de gewijzigde verkeerssituatie bestudeerd heeft;

Adviesaanvragen:

Overwegende dat volgende adviesaanvragen werden gevraagd:

- Brussel Mobiliteit
- Leefmilieu Brussels – Natura 2000
- VIVAQUA
- Directie Cultureel Erfgoed
- DBDMH
- Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
- AccessAndGo
- Het College van Burgemeester en Schepenen van en te Watermaal-Bosvoorde;
- Het College van Burgemeester en Schepenen van en te Overijse;

Gekregen adviezen:

Gelet op het gunstig en voordelig advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen, van 21/01/2021;

Gelet op het gunstig advies zonder voorwaarden van Brussel Mobiliteit, van 12/01/2021;

Eensluitend advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen:

Gezien het eensluitend advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen van 21/01/2021;

Overwegende dat de commissie dit advies uitgebracht tijdens haar vergadering van 13/01/2021;

Overwegende dat het advies het volgende besluit:

“Omdat de geplande infrastructuurwerken landschappelijk goed geïntegreerd zijn en een functionele meerwaarde bieden, brengt de KCML een eensluitend gunstig advies uit over de aanvraag.

Wat betreft de uitvoering van de werken, is het aangewezen om de definitieve plantenkeuze voor de aanleg van de taluds en van de parkingzone door de DCE te laten goedkeuren vóór aanvang van de werken. De organisatie en het verloop van de werf moeten het voorwerp uitmaken van een werfvergunning en begeleid worden door de DCE.”

Openbaar onderzoek:

Overwegende dat het Openbaar Onderzoek werd gehouden in de Gemeente Watermaal-Bosvoorde van 27/09/2021 tot 26/10/2021;

Overwegende dat de 2 reacties en aanvragen om gehoord te worden tijdig werden ingediend;

Overwegende dat het gaat om een aanvraag om gehoord te worden van “De Vrienden van het Zoniënwoud”;

Overwegende dat er eveneens een bezwaar is van regelmatige gebruiker van de huidige tunnel;

Overwegende dat dit bezwaar voornamelijk de nadruk legt op:

- het garanderen van de veiligheid van de voorgestelde aanleg;
- het feit dat er in Vlaanderen reeds aanpassingen werden voorgesteld die niet zijn opgenomen in deze plannen;

- het veiligheidsprobleem dat gecreëerd wordt door het niet doortrekken van de borstwering;
- vraag om het doortrekken van de leuningen of een lage infrastructurele afscheiding;
- de gevaarlijke kruising naar Scale Dogs en de fietsstelling: de fietsers zitten gedeeltelijk in de dode hoek bij het wegrijden van Scale Dogs en de S-beweging richting oprit van de R0 zorgt voor moeilijk manoeuvreren;
- de vraag om een haakse aansluiting voor deze kruising;
- de te krappe rijbaanbreedte van de Welriekende dreef: een breedte van 3 meter laat geen kruising toe tussen een fietser en een Lijnbus of vrachtwagen;
- de noodzaak om 1m extra rijbaanbreedte te voorzien met minstens een gemarkeerd fietspad;

Motivatie:

Algemeen:

Overwegende dat het project kadert binnen de natuur- en erfgoedkundige context;
 Overwegende dat het een zo min mogelijke impact op het Zoniënwoud veroorzaakt;
 Overwegende dat het sober wordt aangelegd en in het landschap integreert;
 Overwegende dat de tunnel zelf gerenoveerd wordt, dat het project zich beperkt tot het her-aanleggen van de toegangshellingen en de kop van de Welriekende dreef richting Jezus-Eik;

Mobiliteit:

Overwegende dat de verkeersafwikkeling (omrijfactor) grondig bestudeerd werd in het Effectenrapport;
 Overwegende dat de omrijfactor beperkt is qua aantal bewegingen, daar de omgeving niet dicht bewoond is;
 Overwegende dat de fietstunnel een belangrijke schakel wordt van het FR0 fietspad;
 Overwegende dat de dubbele rijrichting op de Welriekende dreef voor bussen behouden blijft;
 Overwegende dat de voorgestelde enkele rijrichting het sluipverkeer naar de R0 mogelijk maakt;
 Overwegende dat de Gemeente voorstelt de enkele richting te behouden, maar om te draaien;
 Overwegende dat deze shift meer sluipverkeer verhindert dan door het project voorgesteld;
 Overwegende dat deze verbinding leidt tot de afschaffing van de tweerichtingsweg in de Bonne Odeurweg van Hoeilaart en Overijse rechts van de aansluiting op de ring;
 Overwegende dat deze lokale weg ongeschikt sluipverkeer vervoert, met name vrachtwagens, omdat hij het mogelijk maakt het Leonardkruispunt Leonard te omzeilen; dat de gemeenten Oudergem en Watermaal-Bosvoorde de verkeersdrukke op deze weg wensen te verminderen;
 Overwegende dat in het project gekozen wordt voor een eenrichtingsstraat in de richting van de ringweg vanaf Jezus Eik (Notre Dame au Bois), Hoeilaart en Overijse;
 Overwegende dat deze keuze het huidige gebruik om het Leonard-kruispunt te omzeilen bevestigt; dat het verkeer langs het bos er niet door vermindert;
 Overwegende dat de bewoonde kant van de Welriekendedreef voor een groot deel aan de andere kant van het bos ligt;
 Overwegende dat het dus beter om de voertuigen vanaf de ringweg aan deze kant te laten circuleren in de richting van Jezus Eik (Notre Dame au Bois);
 Overwegende dat de door het Vlaamse Gewest geplande afsluiting van de weg Welriekendedreef ter hoogte van Jezus Eik (Notre Dame au Bois) pas over enkele jaren zal plaatsvinden;
 Overwegende dat de voorgestelde eenrichtingsweg daarom niet adequaat is;
 Overwegende dat de voorkeursrichting van het verkeer is: vanaf de ringweg in de richting van Jezus Eik (Notre Dame au Bois)
 Overwegende dat op termijn wordt voorgesteld om deze aansluiting van en naar de Ring op te doeken;
 Overwegende dat dit pas mogelijk geacht wordt na het her-aanleggen van verschillende verkeerswisselaars in de omgeving: Leonardkruispunt, Groenendaal en Jezus-Eik;
 Overwegende dat het daarom acceptabel is nu al de meest gebruikte rijrichting af te schaffen;
 Overwegende dat de nieuwe toegangshellingen zorgen synoniem staan voor inclusief design en naast de fietser, het woud en de buurt ook toegankelijker maken voor voetgangers en personen met een beperkte mobiliteit;

Openbare Ruimte:

Overwegende dat de ruimt-inname van de bouwwerken compact is;
 Overwegende dat dit type infrastructuur haar nut bewees elders in het gewest en elders in het Zoniënwoud;
 Overwegende dat flessenhalzen voor actieve modi moeten worden weggewerkt;

Milieu:

Overwegende dat het project het milieu verbeterd daar het de mogelijkheid biedt op snellere en comfortabelere connecties voor actieve modi;

Overwegende dat het project de taluds rond het bouwwerk heraanlegt;

Overwegende dat de biodiversiteit wordt gegarandeerd;

Conclusie:

Overwegende dat er 2 opmerkingen of vragen om gehoord te worden zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat deze opmerkingen werden geïntegreerd in het advies;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

- het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen respecteren, en:
- de definitieve plantenkeuze voor de aanleg van de taluds en van de parkingzone door de DCE te laten goedkeuren vóór aanvang van de werken;
- de organisatie en het verloop van de werf uit te werken in een werfvergunning onder begeleiding van de DCE;
- de voorgestelde eenrichtingsstraat omkeren, d.w.z. van de ringweg naar Jezus Eik (Notre Dame au Bois) in plaats van van Jezus Eik (Notre Dame au Bois) naar de ringweg en de plannen hieraan aan te passen;
- dat er geen bomen worden geveld in de broedperiode voor vogels, namelijk van 1 april tot 15 augustus. Wanneer toevallig beschermde dieren worden ontdekt, dienen deze te worden binnengebracht in een erkend Opvangcentrum (NB: nesten van beschermde dieren zijn eveneens beschermd);
- dat dood hout van geveld bomen in het kader van het project zoveel mogelijk ergens op de site bewaard worden (habitat voor tal van soorten);
- de bosbodem, die bestemd is om te her-naturaliseren door rolplaten om onomkeerbare bodemverdichting te voorkomen, te beschermen;
- Leefmilieu Brussel (Departement Bos en Natuur) betrekken bij het opvolgen van de werf;
- teneinde het behoud of de verbetering van de staat van het beschermde Natura 2000-gebied in de zin van de Natuurverordening volledig te waarborgen, moeten alle milderende maatregelen die in de passende Natura 2000-effectbeoordeling zijn opgenomen, met inbegrip van deze die betrekking hebben op de werf en het toekomstige beheer van het gebied, in de vergunning worden geïntegreerd;



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie
mardi 16 novembre 2021

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	17/PFD/176 5000/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Avenue Léopold Wiener 60 Régulariser et renouveler la couverture du terrain synthétique de football (n°3) au niveau du Parc Sportif des 3 Tilleuls.	X	24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m ² , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m ² de superficie au sol Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m ²) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

CONTEXTE LEGAL

Considérant que le projet se situe en zones de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone d'espace vert et en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé « PPAS ZONE 7 – WIENER » approuvé par arrêté en date du 17/PPA/183 383;

Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de Watermael-Boitsfort au sein du site des trois tilleuls ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 18/09/2020 (17/PFD/1754545) concernant l'abattage de 9 arbres suite à des travaux de consolidation du talus jouxtant le terrain de foot ;

Vu la dispense de permis octroyée en date du 18/10/2019 (17/PFD/1729068) concernant le remplacement de la pelouse synthétique du terrain de sport avec remplissage en pneu vers un remplissage en liège ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à régulariser et renouveler la couverture du terrain synthétique de football (n°3) au niveau du Parc Sportif des 3 Tilleuls ;

PROCEDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 du COBAT, et du point 24 de son annexe B : *équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;*

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

- En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- En application de la prescription 13 al. 3 du P.R.A.S, relative aux zones de sports ou de loisirs de plein air : projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² ;
- En application de l'article 175/15 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences ;
- En application de l'article 126, §10 et 11, 188 al. 2 CoBAT : mesures particulières de publicité requises en application de la prescription 6.1 du PPAS ZONE 7 – WIENER.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 26/10/2021 dans la commune de Watermael-Boitsfort ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

SITUATION DE DROIT

Considérant que le terrain de foot se situe dans le site sportif des 3 Tilleuls de la commune de Watermael Boitsfort ;

Considérant que le site est équipé de plusieurs terrains de sport ; qu'actuellement 7 terrains extérieurs se situent sur le site et que la présente demande concerne le terrain n°3 ;

Considérant que le terrain a été construit dans les années 80 et qu'il était constitué d'un revêtement en terre (perméable) ;

Considérant que le terrain de foot dispose de dimensions standard de +/- 100 mètres sur 50 mètres ; que le terrain est d'une superficie de 6 577,5m² ;

Considérant que le terrain est bordé par des arbres de différentes grandeurs et des plantations basses ;

Considérant que des clôtures bordent le terrain et qu'elles sont réhaussées par des murs en béton à certains endroits ; que les allées sont constituées d'un revêtement de sol composés de klinkers ;

Considérant que des garde-corps entourent les limites du terrain de foot ;

Considérant que les eaux pluviales s'infiltrent directement sur la zone perméable constitué de pleine terre et de gazon ;

SITUATION DE FAIT ET PROJETEE

Situation de fait

Considérant la demande consiste à régulariser la modification du revêtement de sol du terrain et à autoriser des petits aménagements à réaliser aux abords ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement des fondations du terrain, constituées de terre pleine à un revêtement synthétique et du système de drainage ; que cette modification a eu lieu dans les années 2000 ;

Considérant qu'actuellement le terrain est constitué d'une fondation en pneu recyclés ;

Considérant que les entrées du terrain sont maintenues en l'état ; que l'entrée côté Hall de Sport sera équipée d'une rampe afin de permettre le passage des machines pour placer les bordures ;

Considérant que les accès et les cheminements sont maintenus et qu'ils sont accessible aux PMR ;

Considérant que les tribunes et clôtures entourant le terrain sont maintenues en état ;

Considérant qu'aucun arbre n'a été ou ne sera abattu et que la végétation existante est également maintenue ;

Considérant que le projet vise également au changement du revêtement de sol constitué de pneu recyclé vers un revêtement constitué de liège ; qu'il sera composé de plusieurs couches constituées de calcier lavé compacté(5cm), d'une couche de souplesse, d'une couche de sable, d'un lestage composé de granulées en liège et d'un gazon synthétique ;

Considérant que des bordures seront ajoutées en périphérie du terrain afin de remonter les pentes existantes sans changer l'ensemble du terrain ; que ces bordures seront d'une hauteur de 30 cm et qu'elles permettront de disposer d'une pente plus faible pour le maintien de la structure en liège ;

Considérant que la pente maximum est de 0,5% ;

Considérant que la morphologie du terrain de football ne changera pas ;

Considérant que la demande vise à régulariser le système de drainage des eaux pluviales ; que la gestion se fait de façon intégrée ; qu'une grande partie des eaux pluviales s'infiltrent à même le sol et que le trop plein est évacué par le système de drainage existant sous le terrain vers les avaloirs raccordés à l'égout ; que ce système est maintenue et vérifié lors du changement du revêtement de sol ;

Considérant qu'aucun produit phytosanitaires ou acidifiants sera utilisées pour l'entretien du terrain ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Apporter plus de confort aux joueurs,
- Disposer d'un revêtement plus respectueux de la nature,
- Restaurer l'existant afin de diminuer l'impact des démolitions/reconstructions

MOTIVATION

Considérant que la présente demande vise à régulariser la fondation du système de drainage et la modification du revêtement naturel vers un revêtement synthétique ; qu'elle vise également à solliciter le changement du revêtement en pneu réalisé en 2000 au profit d'un revêtement plus écologique ;

Considérant que la transformation d'une aire enherbée (pleine terre) en espace de jeux matérialisé par du gazon synthétique n'est pas dispensée de permis d'urbanisme ; que le présent projet a nécessité une demande de régularisation pour ce fait ;

Considérant que les matériaux existants ne sont pas sain d'un point de vue environnemental et sanitaire ; que le renouvellement du terrain se fait à l'aide de granulats de liège et de sable ;

Considérant que le terrain actuel est rempli en pneu recyclé ; que la région s'est engagée à soutenir le remplacement progressif ce matériau pouvant présenter des risques pour la santé et l'environnement ;

Considérant que les entretiens seront facilités par le nouveau revêtement qui est plus écologique et qu'une maintenance sera prévue pour entretenir l'ensemble du complexe ;

Considérant que les piétons et les PMR accèdent au terrain via les chemins existants ; que le terrain est accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le système de drainage prévu permet que les eaux s'infiltrent localement ; que l'utilisation de liège en lieu et place de pneus recyclés permet de limiter la pollution de celles-ci ; que le taux de perméabilité reste inchangé ;

Considérant que le projet répond favorablement à la politique environnementale régionale en prévoyant l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du terrain via un réseau de drainage ;

Considérant que l'offre en infrastructures de loisirs attractives est inscrite comme axe d'action au Plan Régional de Développement Durable (Axe 2) en ce qu'elle favorise la cohésion sociale et constitue un pilier du bien-être ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS, la zone de sports et loisirs en pleine air étant affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air ;

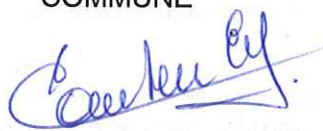
AVIS FAVORABLE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme

Abstention de la COMMUNE



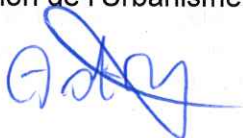
Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame HANSON

Antoine Staelens

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	11:15	17/PFU/178 9348/	SOUVERAIN 23 LAND S.A. Madame Sarah DEMOL	Boulevard du Souverain 23 Modifier le permis 17/PFU/613711 (article 102/1 du Cobat) : modification de la répartition des logements avec modification légère des parkings et des façades, sans modification du nombre de logements, de parkings ou des superficies des bureaux, des gabarits ou des abords	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en partie en zone de parc (abords et plans d'eau) et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine naturel, visant la découverte et la sauvegarde du patrimoine naturel bruxellois ;

Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une division tendant à séparer le bâtiment « Royale Belge » du bâtiment « Saint-Hubert » ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 23/05/2017 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de la Royale Belge sis boulevard du Souverain n°25 et comme site une partie de son parc;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature, notamment son chapitre 5 et plus particulièrement son article 63 mentionnant la distance de 60 m autour de sites Natura 2000 définissant la zone à considérer pour l'élaboration d'une Evaluation Appropriée des Incidences ;

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

Vu l'autorisation de réaliser des travaux sur l'étang de la Woluwe à l'Etang Saint-Hubert, délivrée par Bruxelles Environnement en date du 16/07/2018 ;

Attendu que la demande vise à modifier le permis 17/PFU/613711 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation à Watermael-Boitsfort à 16/11/2021 pour les motifs suivants:

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

Vu la demande d'avis au SIAMU en date du 29/07/2021 ; qu'à ce jour il n'y a pas encore eu d'avis ;

Vu l'avis d'Access&GO émis en date du 12/11/2021 précisant que les aménagements sont conformes ;

Description du site :

Considérant que le site est fortement végétalisé; que la partie du site localisée entre l'étang et les bâtiments est accessible au public, tandis que le reste du parc est privé ;

Considérant que l'implantation des bâtiments se situe dans le périmètre de la zone administrative du PRAS et ne déborde pas dans la zone de parc ;

Considérant que le site comprend un ensemble de quatre bâtiments en ordre ouvert disposés autour d'une place centrale ;

Considérant que les bâtiments A et D sont établis parallèlement au boulevard du Souverain, les immeubles B et C étant implantés en second plan ;

Considérant que les bâtiments B et C sont implantés 30 mètres plus loin vers le sud-est, sans toutefois dépasser l'emprise de la dalle existante ; que la distance séparant les immeubles A et D et B et C permet de dégager un espace à l'échelle des gabarits des immeubles construits sous forme d'une place conviviale, parc privatif, accessible aux résidents et à leurs visiteurs ;

Considérant que cette implantation favorise les perspectives et connexions visuelles depuis et vers l'étang et l'immeuble phare au n°25 ;

Historique

Considérant que la présente demande modifie le permis (17/PFU/613711), qui est octroyé par le fonctionnaire délégué le 17 mars 2020 ;

Considérant que ce permis comprenait les éléments suivants : Démolir la partie hors sol d'un immeuble de bureaux et reconstruire 4 immeubles mixtes de 165 logements, 5 espaces pour profession libérale, 1 espace polyvalent et 237 emplacements de parking ;

Considérant que les modifications qui sont sollicitées dans la demande actuelle, demeurent mineures puisque le projet tel qu' autorisé par le permis de base reste inchangé et ce tant au niveau des gabarits, du nombre de niveaux, du nombre d'unités de logements, de bureaux et de parking, ainsi que des matériaux et du concept architectural ;

Projet

Considérant que les principaux changements demandés concernent en fait la répartition des unités de logement, la réorganisation interne qui influence légèrement la disposition des baies en façade, tout en gardant un langage architectural identique à celui du PU 17/PFU/613711 ;

Considérant que les abords ne présentent aucune modification ;

Considérant que dans les sous-sols existants, le niveau -3, précédemment non-exploité, rationalise davantage l'utilisation de l'espace existant et du rez-de-chaussée côté étang ;

Au niveau des sous-sols -1,-2,-3:

Considérant que le troisième niveau de sous-sol, lequel est existant, sera utilisé ; Que ceci permet de ne pas devoir opérer des terrassements importants ;

Considérant que les 237 places de parkings seront mieux réparties sur les 3 niveaux existants ; Que cette réorganisation de l'espace offrira des places de parking mieux agencées ; Qu' elle augmentera également le nombre de box ainsi que les dimensions de certaines places pour mieux correspondre aux dimensions de certaines voitures actuelles ;

Considérant que grâce à le surplus d'espace de cette zone, certains anciens locaux techniques des sous-sols seront transformés en espaces de rangement ou en caves privatives ;

Considérant que les trois niveaux de sous-sol seront pourvus d'un système de sprinklage sur le 3 niveaux (au lieu du désenfumage prévu par le PU 17/PFU/613711) ;

Considérant que deux cages d'escaliers de secours existantes sont réutilisées pour atteindre un total de 5 cages d'évacuation des sous-sols ; Que les 2 cages existantes seront évacuées via le couloir périphérique au rez-de-chaussée côté étang ; Que les 3 autres cages seront évacuées via le rez-de-chaussée haut tel que prévu au PU 17/PFU/613711 ;

Considérant que l'optimisation spatiale des sous-sols permettra aussi de soulager le rez-de-chaussée côté étang ;

Au niveau du rez-de-chaussée côté étang:

Considérant que l'utilisation du niveau -3 permettra de diminuer l'espace nécessaire au rez-de-chaussée côté étang (822m² construits en moins par rapport aux surfaces autorisée au PU 17/PFU/613711) ;

Considérant que cette rationalisation structurelle aligne les murs enterrés du rez-de-chaussée côté étang avec les façades des bâtiments hors sol et augmente, par la même occasion, les zones de pleine terre de la cour centrale ; Que cet alignement des façades impliquera une séparation des flux voitures-vélos, cela améliorera la sécurité des usagers. ; Que l'entrée vélo du PU 17/PFU/613711 située à côté des rampes d'accès des sous-sols pour les parkings voitures sera jumelée avec l'entrée vélo située à côté de l'escalier monumental ;

Considérant que les deux grands parkings de vélos (prévus dans le PU 17/PFU/613711) seront à présent 7, répartis en 4 zones ; Que cela diminuera les trajets entre les locaux vélos et les ascenseurs ;

Considérant que le nombre d'emplacements de vélos de chaque zone correspondra au nombre de chambres du bâtiment qu'il dessert ;

Considérant que le fait d'aménager des locaux plus petits favorisera un meilleur usage et un contrôle social plus grand au sein du local ; Que des emplacements de 85cm de large ont été créés pour permettre d'accueillir davantage de vélos 'atypiques' tels que des vélos cargos ;

Considérant que le nombre de places vélos pour les visiteurs dépassera le nombre demandé (43 places pour 29 demandés) ; Que le 'local vélo visiteur' intègrera une zone de réparation et de nettoyage des vélos ;

Considérant que le rez-de-chaussée côté étang accueillera les locaux « poussettes », autrefois situés au rez-de-chaussée haut ; Que cette relocalisation limitera la contrainte de devoir monter jusqu'à la place centrale pour y laisser sa poussette ;

Réagencement des appartements:

Considérant que le nombre d'unités de logement est 165 avec une diminution de nombre de petites unités au profit de grande unités;

La répartition du PU177 :

- 37 x Studio
- 38 x appartement 1ch
- 65 x appartement 2ch
- 25 x appartement 3ch

La répartition proposée:

- 35 x Studio
- 33 x appartement 1ch
- 68 x appartement 2ch
- 29 x appartement 3ch

Considérant qu'une diminution des surfaces des halls communs à tous les étages est prévue pour augmenter les surfaces nettes des appartements ;

Adaptations techniques :

Considérant que le système de ventilation est passé d'une manière générale en C+ au lieu de système D ; Que la ventilation en système D est uniquement maintenue dans les penthouse, dans les bureaux du rez-de-chaussée côté étang et dans l'espace polyvalent ;

Considérant que le PEB est conforme à la législation PEB de Région de Bruxelles-Capitale 2019 ;

Considérant que ces changements techniques de réduire les nombres de trémies et leur taille ; Que ces changements de trémies impliquent une réorganisation interne des salles de bains ou des douches et donc des appartements ;

Adaptations constructives :

Considérant que la création de plusieurs loggias supplémentaires permet de les aligner d'étage en étage; Que cela réduira la complexité des détails techniques d'étanchéité et d'isolation entre les étages ;

Considérant qu'il sera fait usage de murs en silico-calcaire ou de voile béton ; Qu'il permet d'augmenter l'inertie thermique des appartements ; Que ce changement est principalement réalisé sur les zones de coursives où il y avait anciennement des colonnes en béton avec un panneau sandwich d'aluminium anodisé ;

Considérant qu'en superficie brute, les loggias créent une diminution de surfaces tandis que le système constructif des coursives crée une légère augmentation ; Que la présente demande crée une différence de superficie brute totale hors-sol de 167 m² en plus, comparé au PU177;

Considérant que un système de verdurisation semi-intensive est mis en place au niveau des toitures du +4;

En façade

Considérant que les modifications en plans impliquent des adaptations mineures dans les façades ;

Considérant que le langage architectural , les matériaux et l'aspect général du projet restent identiques par rapport au PU 17/PFU/613711 ;

Considérant que la seule adaptation de matériaux est l'utilisation d'un aluminium anodisé de teinte plus foncée de type 'ambre ou bronze' pour se rapprocher de la palette de couleurs présentes au Boulevard du Souverain 25 ;

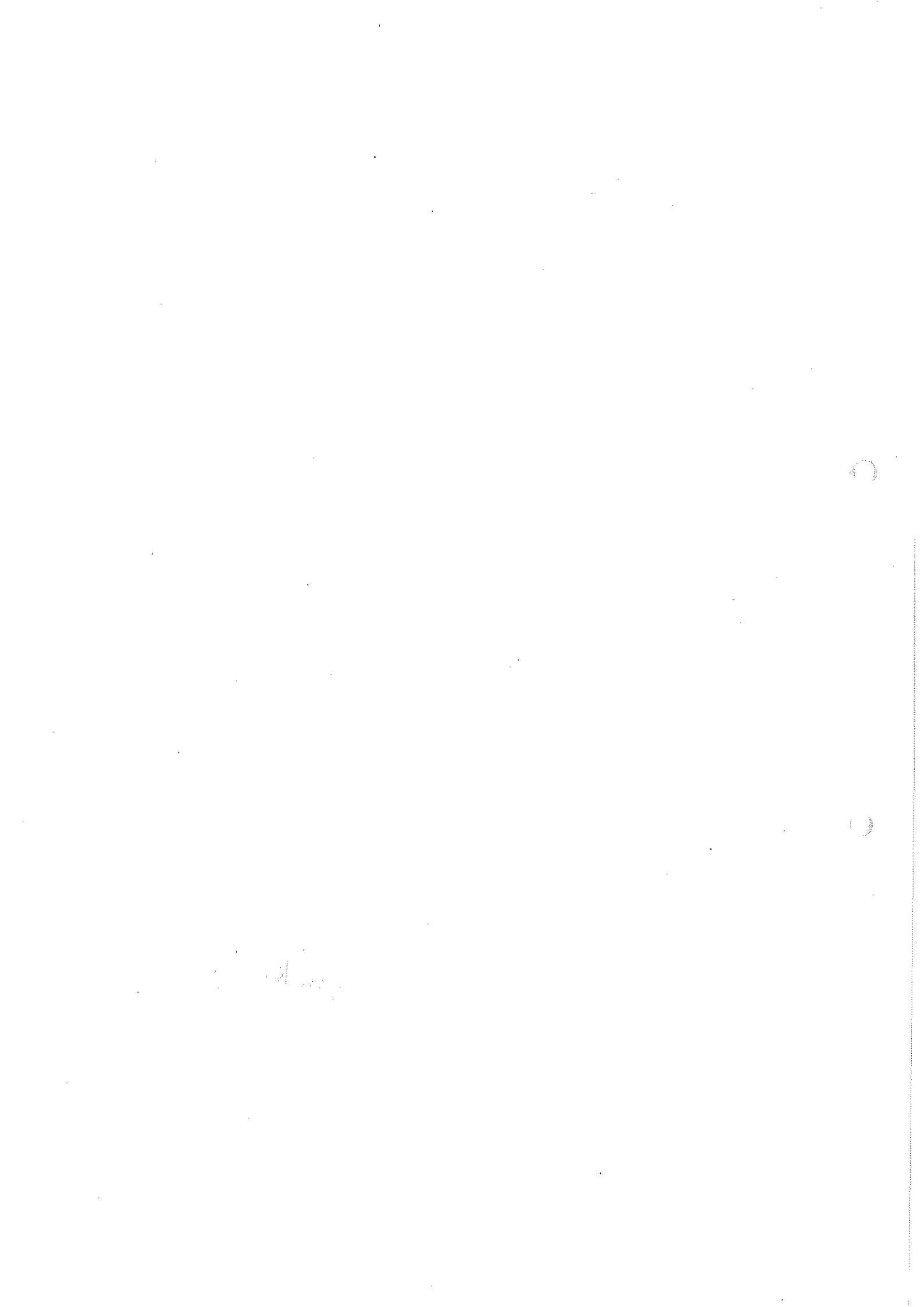
De manière générale :

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- Des remarques émises par le SIAMU et d'ACCESS & GO





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	11:45	PU/31029-20	Monsieur MEYRANT et Madame WILMET	Avenue des Coccinelles 69 transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des sous- sol, rez-de-chaussée et 1er étage, construire un 2ème étage en recul, installer un cabinet paramédical (kinésithérapie) au sous-sol et réaménager la zone de recul du bien	X	application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) 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 subséquentement ;

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 qu'elle est recouverte d'une brique de parement beige et d'un 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, construire un 2^{ème} étage en recul, installer un cabinet paramédical (kinésithérapie) au sous-sol et réaménager la zone de recul du bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe à l'arrière du sous-sol, d'une profondeur de 3,90 m, éclairée par une nouvelle cour anglaise d'une profondeur de 1 m et surmontée d'un caillebotis ;
- L'aménagement d'un cabinet de kinésithérapie dans ladite annexe, avec accès piéton distinct à réaliser, en zone de recul, le long de la limite mitoyenne de droite ;
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, alignée sur la profondeur de la cuisine existante, avec aménagement de la cuisine – salle à manger du logement unifamilial dans cette nouvelle annexe donnant accès à une terrasse d'une profondeur de 3 m, hors cour anglaise et escalier donnant accès au jardin, situé en contre-bas d'environ 60 cm ;
- La construction d'une extension, à l'arrière du 1^{er} étage, alignée sur la façade arrière de la chambre 3 existante du côté gauche de la parcelle, et accueillant la chambre principale avec salle de bain du logement rénové ;
- La construction d'un 2^{ème} étage en recul de 1,72 m et 2,63 m par rapport au plan de la façade avant, pour y aménager deux chambres supplémentaires ;
- L'isolation de la façade arrière, recouverte d'un enduit de teinte blanc cassé ;
- L'isolation de la toiture plate de la maison, avec rehausse de l'acrotère arrière ;

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

Considérant que le programme du projet est une maison unifamiliale à quatre chambres, deux bureaux, deux salles de bain, un dressing, un garage et un cabinet paramédical accessoire au logement ;

Considérant que le logement agrandi sera réparti comme suit :

- Le cabinet paramédical dans la partie arrière du sous-sol ;
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée donnant accès à un WC, un bureau et, ensuite, au séjour et à la cuisine – salle à manger du logement unifamilial ;
- Au 1^{er} étage, deux chambres spacieuses, un bureau, une salle de douche et une salle de bain, ainsi qu'un vaste dressing / hall de nuit ;
- Au 2^{ème} étage, deux chambres confortables accessibles via la cage d'escalier prolongée ;

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

- Application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que deux lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les pertes de luminosité engendrées par l'extension sollicitée à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Les vues plongeantes depuis le bow-window sur la propriété voisine ;
- La modification excessive de l'implantation de la façade avant pour son isolation ;
- La demande d'augmentation des plantations et d'informations complémentaires par rapport au local vélos prévu en zone de recul ;
- La perte d'uniformité entre les deux maisons jumelles, suite au projet ;
- Le risque lié aux îlots de chaleur en cas d'abattage de l'arbre en fond de parcelle ;

Considérant que le bow-window, l'isolation de la façade avant et la réalisation d'un abri vélos en zone de recul mentionnés dans l'un des deux courriers de réclamations font référence au premier projet soumis à l'enquête publique du 12/10 au 26/10/2020 ;

Considérant que la commission de concertation du 08/12/2020 avait émis un avis favorable conditionnel sur la demande initiale ; que le demandeur a, d'initiative, introduit des plans modifiés en date du 02/07/2021, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que l'abattage du cèdre existant en fond de jardin faisait également partie du premier dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ces éléments ont été supprimés du présent projet ;

Considérant par conséquent que l'implantation de la façade avant de la maison ne sera pas modifiée ; que l'abri vélos a été supprimé du projet ; que la façade arrière du projet sera alignée à sa façade arrière en partie gauche de la parcelle et que le cèdre existant est conservé ;

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

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

Considérant que cet accès est implanté à 60 cm de l'axe mitoyen ; qu'il permet par conséquent la réalisation de plantations le long de la limite de propriété ;

Considérant que ce second accès est implanté contre l'escalier d'accès au rez-de-chaussée existant ;

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 que la conservation de l'escalier existant vers le rez-de-chaussée permet 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 3 m, isolation de la façade arrière incluse ;

Considérant par conséquent que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen existant de droite sur toute sa profondeur de 2,80 m (hors épaisseur de l'isolation de la façade arrière), jusqu'au niveau supérieur de la maison, soit d'environ 5,50 m ;

Considérant que la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et la modification du matériau et de la teinte de son revêtement constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 11°, 12° et 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant dès lors que le dépassement, par rapport à la construction voisine la moins profonde, soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, atteint 2,80 m ;

Considérant que la profondeur de la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 67), se limite à environ 9,60 m ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse à 12,40 m, hors complexe d'isolation ;

Considérant qu'il s'agit d'une profondeur largement répartie dans le quartier et proportionnée à celle de la parcelle, dont la profondeur atteint un peu moins de 37 m dans l'axe médian de la parcelle ;

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 qu'au vu de l'orientation Sud-Ouest du jardin, les pertes d'ensoleillement restent limitées au début d'après-midi ;

Considérant l'existence d'une extension de profondeur identique à celle de la demande implantée environ à 3,40 m de l'axe mitoyen ;

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

Considérant que l'agencement du projet vise 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 que seuls la terrasse accompagnée de son escalier d'accès au jardin 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 qu'ils dépassent le profil de la construction voisine la plus profonde et la plus haute (n° 71) ;

Considérant que la cour anglaise sollicitée à l'arrière du sous-sol permet d'éclairer le nouveau cabinet paramédical aménagé en partie arrière dudit sous-sol ;

Considérant que ses dimensions restent limitées (profondeur de 1 m) ;

Considérant que l'implantation de la cour anglaise et de la terrasse permettent de conserver les haies mitoyennes existantes au-delà de la profondeur du volume construit ;

Considérant que la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison est limitée à 3 m ; qu'elle prend place au-dessus d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3 m³ ;

Considérant que la cour anglaise est surmontée d'un caillebotis permettant un accès confortable à la nouvelle terrasse située environ 60 cm au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant par conséquent que l'aménagement proposé permet d'établir un accès aisé au jardin du logement et de créer un lien entre les pièces de vie principales du logement et ledit jardin ;

Considérant que la terrasse est prévue en bois ; qu'il serait aisé de maintenir cette superficie perméable ;

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

Considérant le maintien d'un jardin de ville de bonnes dimensions (un peu moins de 19,50 m de profondeur) ;

Considérant que ces aménagements extérieurs ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant projetée dépasse celle des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la construction d'un 2^{ème} étage porte la hauteur de la façade avant à environ 10,30 m ; que la hauteur existante est de +/- 8,70 m ;

Considérant que le nouveau volume est implanté en retrait du plan de la façade avant de 1,72 m pour le volume avant, abritant le prolongement de la cage d'escalier et le hall de distribution, et atteignant une hauteur de façade avant d'environ 10 m ;

Considérant que le second volume, abritant les chambres, portant la hauteur de la façade avant à environ 10,30 m est implanté 2,63 m en retrait du plan de la façade avant ;

Considérant que tant la hauteur sous plafond des nouvelles chambres, que celle du hall de distribution, respectent les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir respectivement 2,50 m et 2,20 m ;

Considérant que le retrait du hall de distribution est imposé par l'emplacement de la cage d'escalier prolongée ;

Considérant que les retraits et les dimensions des chambres permettent de réaliser une rehausse d'un niveau entièrement incluse dans le profil de la construction voisine la plus haute, de droite (n° 67) ;

Considérant que la rehausse de l'habitation est prévue en enduit de ton blanc cassé, soit de teinte identique à celle des parties enduites de la façade principale existante ;

Considérant que les menuiseries du nouveau volume seront en bois peint en blanc, afin de s'intégrer harmonieusement au bâti existant ;

Considérant en outre que les retraits des nouveaux volumes du 2^{ème} étage, associés à l'existence d'une zone de recul d'une profondeur de +/- 5 m, permettent de limiter l'impact visuel du nouvel étage depuis l'espace public ;

Considérant que les chambres sollicitées en toiture sont implantées avec un retrait de 4,10 m et 5,30 m par rapport au plan de la façade arrière isolée ;

Considérant que ce recul par rapport à la façade arrière permet d'éviter un effet massif du projet sur les jardins des maisons voisines ;

Considérant l'existence de plusieurs rehausses de façades dans le bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que le volume sollicité s'intègre discrètement aux volumes des constructions avoisinantes ;

Considérant toutefois que le nouveau volume, implanté en mitoyenneté, nécessite une rehausse du mur mitoyen entre les deux maisons jumelles avec un demi mur et une isolation selon les plans ;

Considérant qu'une proposition d'acte de servitude de surplomb, à enregistrer, est annexée à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que cette proposition mentionne une rehausse de mur complète, avec une isolation surplombant la propriété mitoyenne de gauche (n° 71) ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'un mur complet serait réalisé, en accord avec les propriétaires voisins, afin de pouvoir ultérieurement s'appuyer contre ledit nouveau mur ;

Considérant qu'il y a lieu de lever les discordances entre la proposition de servitude et les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) est acceptable, moyennant l'absence de discordance relative à la réalisation de la rehausse de la maison en mitoyenneté ;

Considérant que les transformations intérieures permettent l'aménagement de pièces de vie principale 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 quatre chambres confortables dont la plus petite atteint 10,27 m² ;

Considérant que la conservation de la cage d'escalier existante permet de conserver les caractéristiques intérieures de la maison unifamiliale existante ;

Considérant en outre 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 le projet, tel que modifié et conservant l'organisation intérieure du logement unifamilial reflète le bon aménagement des lieux tout en permettant l'agencement d'un logement unifamilial à quatre chambres présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que les aménagements intérieurs dérogent aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce que la hauteur sous plafond du vestiaire et de la salle d'attente prévues en sous-sol pour le cabinet de kinésithérapie est inférieure à 2,20 m ;

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 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'obtenir une hauteur sous plafond du cabinet en lui-même de 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 surface de la chambre principale projetée est légèrement inférieure à 14 m² (13,9 m²) ;

Considérant que la dérogation est limitée à 0,7 % ; que la cloison projetée s'aligne au mur porteur existant ;

Considérant qu'un spacieux dressing/rangement est prévu au 1^{er} étage, permettant de limiter quelque peu la superficie de la chambre principale sans porter atteinte à son habitabilité ;

Considérant l'existence, de fait mais non de droit, d'un caisson à volet extérieur, en façade avant, au-dessus de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée (bureau) ; que la demande prévoit de le supprimer ;

Considérant que cet élément en saillie sur la façade avant nuit à l'ensemble des maisons jumelles ;

Considérant que sa suppression permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture plate du bien engendre une rehausse du mur acrotère arrière, jusqu'au niveau de celui de la maison jumelle ;

Considérant que cette rehausse d'acrotère s'aligne au profil mitoyen de gauche (n° 71) et est donc conforme aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une finition esthétique végétalisée de cette toiture plate ;

Considérant en outre que le projet inclut le placement d'une citerne d'eau de pluie pour le bien ;

Considérant dès lors que la demande de transformation participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

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

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et prévoit qu'elle impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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

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

- Adapter les plans concernant la composition du mur mitoyen rehaussé et son emplacement conformément à l'accord obtenu entre voisins ;
- Fournir une copie de la servitude de surplomb enregistrée ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, supprimer le caisson à volet extérieur existant au rez-de-chaussée dans les 6 mois suivant le début du chantier ;

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 la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), la toiture – hauteur (titre I, art. 6), la surface minimale (titre II, art. 3) et la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans et/ou documents 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 16 novembre 2021

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	13:00	PU/31306-21	Monsieur LEBON et Madame Van INNIS	Avenue Emile Van Becelaere 30A transformer et agrandir l'habitation bifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale avec conciergerie, construite en 1963 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de la conciergerie existante au rez-de-chaussée du bien en logement indépendant à une chambre avec suppression de la circulation verticale de service existante entre les rez-de-chaussée, rez-de-jardin et 1^{er} étage ;
- L'aménagement des pièces de vie principale du logement familial ainsi que d'un bureau au rez-de-jardin, avec ouverture de la façade arrière et aménagement d'une terrasse spacieuse dans le prolongement de la maison ;
- L'aménagement de cinq chambres et trois salles de bain au 1er étage (par rapport au niveau du jardin), avec :
 - Construction d'une terrasse d'une profondeur de 1,20 m, tout le long de la façade arrière,
 - Réalisation d'un oriel en zinc anthracite en façade latérale accueillant la baignoire de la salle de bain principale du logement,
 - Construction d'une lucarne en partie droite de la toiture avant, avec petite terrasse accessible depuis la chambre parentale, recouverte de zinc anthracite,
 - Placement de trois fenêtres de toiture de type cast, dans l'important versant avant de la toiture, afin d'éclairer la chambre 4, le hall de nuit et le vide sur la cage d'escalier,
 - Placement de deux fenêtres dans le versant arrière de la toiture afin d'éclairer les deux salles de bain y prévues ;
- La régularisation de la modification de l'aménagement de la zone de recul, avec deux emplacements de stationnement et pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie ;
- Le remplacement des menuiseries existantes en bois peint en blanc par des châssis et portes en bois de teinte naturelle ;

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

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 l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Considérant que la conciergerie existante est implantée dans la partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que ses conditions d'habitabilité ne respectent pas les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à l'aménagement d'un logement à une chambre, disposant d'une entrée privative, comme en situation existante de droit ;

Considérant que le projet prévoit de percer la façade avant, afin d'assurer un éclairage naturel suffisant pour la pièce de vie principale dudit logement ;

Considérant que la surface de la pièce de vie principale agrandie atteint 27,27 m² ; que l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose 28 m² ;

Considérant que la dérogation est limitée à 0,73 m², soit à 2,6 % ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que l'éclairage naturel de la pièce de vie principale est porté à 8,41 m², soit à pratiquement 31 % de sa superficie de plancher ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) de la pièce de vie principale est minime et acceptable ;

Considérant que la chambre du logement respecte la surface minimale de 14 m² imposée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme (14,68 m²) ;

Considérant toutefois que sa superficie nette éclairante est limitée à 1,07 m² ; que les normes d'habitabilité imposent 2,94 m² ;

Considérant toutefois que la baie de fenêtre existante est maintenue ; que le relief existant du sol ne permet pas d'augmenter les dimensions de la fenêtre sans intervention plus conséquente ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce de nuit ; qu'elle dispose de nombreux rangements ;

Considérant en outre que le projet améliore l'habitabilité de la conciergerie existante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) de la chambre de la conciergerie est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que deux emplacements de stationnement sont prévus en zone de recul ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul était davantage perméable et plantée en pleine terre ;

Considérant néanmoins que le taux d'imperméabilisation existant de la parcelle se limite à environ 30 % ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne 24 % ;

Considérant également que les superficies de plancher renseignées aux cadres VI et VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) comportent des erreurs de calcul en ce qu'elles sont diminuées en situation projetée aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin alors que, suivant la définition reprise au formulaire, elles restent constantes ;

Considérant que seule la superficie de plancher des combles est augmentée au vu de la demande de réalisation de la lucarne et de l'oriel ;

Considérant également que le volume de la construction, renseigné dans le formulaire « statistique des permis d'urbanisme », est différent de celui indiqué à l'annexe I ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier et de corriger les renseignements fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée est représentée comme étant en pierre, réalisée sur dalle ;

Considérant dès lors que l'imperméabilisation de la parcelle est augmentée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme doit refléter, en son cadre VI, les caractéristiques justes du projet ;

Considérant que ladite terrasse, d'une surface de plus de 55 m² est située en contrehaut d'environ 80 cm par rapport au niveau naturel du jardin ;

Considérant dès lors que son aménagement est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il serait aisé de réaliser une terrasse sur une chape drainante ;

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

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

Considérant que la parcelle comporte un garage spacieux ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme limite le nombre d'emplacements du garage à un ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, abritant une conciergerie et un logement familial ;

Considérant que la division du bien en deux logements ne nécessite pas la création d'emplacements de stationnement, suivant le titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que l'aménagement des zones de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les aménagements plantés en pleine terre de ces espaces extérieurs, notamment afin de limiter le ruissellement des eaux de pluie vers l'égout ;

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

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

Considérant que la maison existante a été construite en 1963 ; qu'elle est constituée d'un important versant de toiture en ardoise du côté rue ;

Considérant que l'élément important de toiture avant, constituant l'une des caractéristiques architecturales prédominantes du bien, prend naissance environ au niveau du plancher du rez-de-jardin ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une lucarne à toiture plate, en zinc anthracite, pour l'aménagement de la chambre parentale au 1^{er} étage ;

Considérant que ladite lucarne présente une hauteur verticale de 2,30 m et une largeur de 5,10 m ; qu'elle est complétée par une terrasse d'une profondeur d'environ 1 m entourée d'un garde-corps en ferronnerie de teinte rouge ;

Considérant que le chien-assis permet l'aménagement d'une chambre parentale confortable, d'une surface d'un peu plus de 22 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,60 m ;

Considérant que l'avancée de la toiture présente une largeur d'environ 6,75 m ;

Considérant dès lors que l'impact visuel d'une telle lucarne, dans l'avancée de toiture, serait de nature à porter atteinte à l'esthétique générale de la maison ;

Considérant qu'il y aurait lieu de conserver la perception d'un important versant de toiture en ardoise ;

Considérant que la réalisation d'une lucarne rampante, de dimensions plus réduites, et la suppression de la terrasse avant permettraient l'aménagement d'une chambre parentale confortable sans dénaturer la toiture existante de la maison et donc en conservant ses caractéristiques architecturales principales ;

Considérant qu'un oriel d'une saillie de 1,20 m est prévu en façade latérale droite, au 2^{ème} étage ;

Considérant que cet élément en saillie sur la façade latérale accueillerait la baignoire de la salle de bain de la chambre parentale ;

Considérant qu'il serait recouvert de zinc anthracite et uniquement muni de fenêtres en façades avant et arrière ;

Considérant que l'oriel est aligné sur l'importante lucarne sollicitée en toiture avant ;

Considérant qu'il est implanté 9,25 m en retrait du plan de la façade avant de l'avancée de la maison ;

Considérant l'existence d'une zone de recul plantée portant ce retrait à environ 15,40 m par rapport à l'alignement ;

Considérant que l'oriel est partiellement couvert par le débordement de toiture ;

Considérant dès lors qu'il ne sera que peu perçu depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'une adaptation de la lucarne nécessite une modification de l'oriel en conséquence ;

Considérant en outre que la teinte foncée proposée pour le zinc, la pose de châssis dans les façades avant et arrière de l'oriel permettraient une intégration discrète de cet élément plus moderne aux caractéristiques architecturales du bien, moyennant une adaptation de ses dimensions, à réduire en accord avec l'adaptation du chien-assis à prévoir ;

Considérant que les trois chambres projetées à l'arrière du 1^{er} étage auront accès à la terrasse sollicitée tout le long de la façade arrière ;

Considérant qu'en situation existante, la maison dispose de deux balcons, aux extrémités de la façade, d'une saillie limitée à 65 cm et d'une largeur de 2,70 m ;

Considérant que la terrasse projetée serait soutenue par quatre colonnes en acier de teinte rouge et munie d'un garde-corps en ferronnerie, également de teinte rouge ;

Considérant que la saillie de la terrasse serait portée à 1,20 m, sur une largeur de 14,27 m, portant sa surface à plus de 17 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse uniquement accessible depuis les chambres du logement familial et donc à caractère accessoire ;

Considérant en outre que le logement dispose d'un important jardin directement accessible depuis les pièces de vie principale situées un niveau sous celui de la terrasse accessoire projetée ;

Considérant dès lors que les dimensions particulièrement importantes de la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage en permettraient un usage relativement intensif ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une terrasse supplémentaire, en surplomb des jardins et de telles dimensions serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la chambre 4 prévue en toiture avant, du côté gauche de la maison, sera éclairée par une fenêtre existante en façade latérale gauche et par une fenêtre de toiture de type cast ;

Considérant que deux fenêtres de toiture supplémentaires de type cast sont prévues pour l'éclairage du hall de nuit et du vide sur la cage d'escalier, dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que ce type de fenêtre de toiture, particulièrement discret, s'intègre harmonieusement aux importantes toitures en ardoises ;

Considérant que les deux fenêtres prévues dans le versant arrière de la toiture sont de facture plus habituelle et permettent d'éclairer les deux salles de bain y aménagées ;

Considérant que les menuiseries seront toutes remplacées par des châssis et portes en bois de teinte naturelle ;

Considérant que la porte de garage existante a été placée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que son remplacement permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que les châssis existants sont peints en blanc ;

Considérant que la modification de teinte des menuiseries participe à la mise en valeur de leur matériau ;

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

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

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 :

- prévoir, pour la lucarne en toiture avant, une lucarne rampante, recouverte d'ardoises, sans terrasse, de hauteur extérieure plus limitée et d'une largeur maximale de 3,50 m ;
- revoir les dimensions et l'intégration de l'oriel projeté en façade latérale en fonction de l'adaptation du chien-assis ;
- supprimer la terrasse prévue à l'arrière du 1er étage et conserver la saillie existante des balcons, à savoir 65 cm maximum ;
- prévoir, pour la terrasse prévue à l'arrière du rez-de-jardin, une chape drainante ;
- supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul ;
- vérifier et corriger les renseignements fournis aux cadres VI et VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme et dans le formulaire statistiques ;
- 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 dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la surface minimale (titre II, art. 3) et l'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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 ;

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 16 novembre 2021

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	13:25	PU/31274-21	Monsieur et Maxime FASTREZ et Madame Katja Friederike GAEDE	rue Gratès 55-57 réduire et transformer l'annexe de l'habitation pour réaménager des terrasses	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

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

Considérant que la demande concerne un ancien immeuble mixte d'habitation et de petite entreprise construit entre 1919 et 1935, aujourd'hui entièrement affecté à l'usage unifamilial, ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU/29376-13) visant sa complète rénovation, délivré le 22/10/2013,

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble sans jardin occupant toute la profondeur de la parcelle qui se compose d'un corps de bâtisse R+2+T et d'une annexe latérale dont la toiture est aménagée en terrasse

Considérant que la demande consiste à réduire et transformer l'annexe de l'habitation pour aménager une terrasse au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande consiste plus précisément à démolir la partie arrière de l'annexe latérale en réduisant la profondeur du garage à 4m50 et en maintenant des murs d'1m80 à partir de la dalle couvrant le niveau des caves, pour réaliser une terrasse au même niveau que le living et la cuisine, déplacer l'escalier d'accès à la cave et construire un escalier extérieur joignant les 2 niveaux de terrasse

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) envoyé aux propriétaires des bien contigus sis aux n°12, et 14-16 ;

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

- prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur

- l'atteinte à l'intimité et à la quiétude de l'intérieur de l'îlot en induisant des vues actuellement inexistantes vers des habitations toutes proches de la rue de la Malle-Poste et vers jardins contigus,
- l'effet de caisse de résonance et de réverbération des bruits vers l'intérieur de l'îlot que pourrait occasionner la nouvelle terrasse
- l'atteinte à l'intégrité et à l'esthétique d'un bâtiment ancien;

Considérant que l'actuelle terrasse n'est accessible que via le salon situé à l'étage et que le projet a pour but d'offrir d'un espace extérieur à l'abri des regards attendant au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâtiment annexe concerné par le projet est situé à une distance de moins de 5m des façades des maisons de la rue de la Malle-Poste et que l'habitation principale domine celles-ci de 2 niveaux et présente de nombreuses ouvertures en façade latérale

Vu la proximité entre les habitations et les vis à vis déjà existants

Considérant que le projet a un impact important sur le paysage de l'intérieur d'îlot et sur les vues sur le voisinage immédiat

Considérant en effet que la destruction du mur du fond engendre des vues plongeantes et intrusives depuis l'escalier projeté et la terrasse supérieure, actuellement inexistantes vers l'intérieur de l'îlot et les façades arrières des maisons de la rue de la Malle-Poste

Considérant que la destruction du mur latéral et le projet d'escalier accroissent les gênes de vis à vis existantes entre la terrasse supérieure et l'arrière des maisons situées aux n°14 à 18 rue de la Malle-Poste

Considérant également que les murs existants préservent des vis à vis depuis l'intérieur des habitations et des gênes pouvant être occasionnées par l'éclairage nocturne

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT en raison l'inscription d'office de l'atelier dont la construction se situe entre 1919 et 1930 à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant de plus que la démolition partielle du bâtiment porte atteinte à l'intégrité et à l'équilibre architectural du volume bâti faisant face à la façade arrière de l'immeuble 14-16 rue de la Malle-Poste et dont la qualité visuelle de l'environnement directement sera déprécié

Considérant que le permis de transformation délivré en 2013 s'inspirait du style industriel de l'atelier et visait notamment la mise en valeur de ces éléments intéressants du passé notamment les châssis de l'atelier et les portes de garage

Considérant également que ce permis prévoyait une cage de verre sur la toiture de l'annexe, devant à la fois servir de puit de lumière et d'accès direct à la terrasse depuis le rez-de-chaussée, qui n'a pas été réalisée.

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

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

AVIS DEFAVORABLE A LA MAJORITE.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	14:00	PU/31184-21	Monsieur David-Anthony WAUTHIER	rue des Mérisiers 43 étendre et transformer l'habitation avec la construction de lucarnes et modifier l'aspect de la façade avant	X	art 126 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : hauteur de toiture

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;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite avant 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant toutefois que les baies de porte d'entrée et de la fenêtre du rez-de-chaussée ont été réduites et la façade recouverte d'une brique de parement de teinte crème

Vu l'implantation particulière des maisons, à cet endroit de la rue, constituée de petits fronts de 3 à 5 maisons situés en redents et en biais par rapport au trottoir, présentant des zones de recul de profondeur variant de 0 à +/- 9m

Considérant que la demande concerne une maison d'about, R+1+Toiture, présentant un pignon aveugle cimenté en mitoyenneté avec la zone de recul de la maison voisine située +/- 7m en recul, au niveau l'alignement arrière,

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer l'ensemble de l'habitation avec construction de lucarnes et modification de l'aspect de la façade avant

Considérant que le projet soumis est une version modifiée, introduite en application de l'art 126/1 du CoBAT, suite à la décision du collège de demander des plans modifiés prise en date du 10/05/2021

Considérant que la demande porte plus précisément sur les travaux suivants :

- la démolition reconstruction de l'annexe arrière s'accompagnant d'une extension de 80cm et d'une rehausse du profil mitoyen de 23cm.
- la modification des ouvertures de façade arrière

- la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée
- le déplacement de la salle de bain vers le 1^{er} étage
- la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture
- la transformation du grenier pour l'aménagement de 2 chambres d'enfants sous les combles
- la suppression des cheminées et leur remplacement par une gaine technique dont les conduits d'évacuation débouchent à l'arrière du faite de toiture
- l'isolation de la toiture, de la façade arrière et du pignon latéral par l'extérieur
- le remplacement des châssis en pvc blanc en façade avant par des châssis en aluminium brun foncé
- le placement de lice de sécurité aux fenêtres de l'étage
- le remplacement de la porte d'entrée vitrée en bois naturel avec ferronnerie par une porte partiellement vitrée en aluminium brun foncé
- le remplacement de la corniche existante en bois moulurée peinte en blanc par une corniche identique en bois peinte en brun foncé
- la réfection des canalisations d'égouttage et construction d'une chambre de visite dans la zone de recul de l'habitation voisine

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme susmentionné en ce que le profil de toiture de l'immeuble voisin le plus haut sera dépassé après le placement de l'isolant

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

- L'art 126 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I du en matière de hauteur de toiture

Vu les formulaires d'avertissement, annexe II, signés pour accord sur la rehausse de toiture par les propriétaires des biens contigus, réceptionnés dans le cadre de l'instruction de la première version de la demande qui portait sur une toiture à la Mansart;

Considérant toutefois que 2 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 01/11/2021 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le placement de l'isolation extérieure du pignon et les travaux d'égouttage en ce que ceux-ci sont situés sur la propriété voisine n°41, en entrave l'accès, réduit la jouissance du bien et porte atteinte aux plantations existantes;

Considérant que les transformations et aménagements projetés améliorent l'organisation intérieure, l'éclairage naturel des locaux habitables et l'aspect esthétique de la façade arrière

Considérant que la toiture plate de l'annexe est inaccessible est recouverte d'une finition végétale extensive qui participe à l'amélioration de la biodiversité et de l'aspect esthétique et paysager de l'intérieur de l'îlot

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et du volume de l'annexe (titre I)

Considérant que la hauteur projetée du faite de toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une solution intérieure et privative concernant la réfection de l'égouttage ou de convenir d'une solution alternative avec les propriétaires du bien voisin

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'habitabilité (Titre II) au niveau de la chambre projetée en toiture avant en ce que sa hauteur sous plafond n'est que de 2m24 sur +/-11m² pour un local dont la surface totale accessible à une hauteur supérieure à 1m50 sous pente est de 14m²;

Considérant qu'il s'agit d'une chambre d'enfant et sa superficie compense la perte d'habitabilité due à la faible hauteur sous plafond

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT en raison l'inscription d'office de bien à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant que la lucarne projetée en façade avant ne présente pas de retrait par rapport à la façade avant.

Considérant que cette absence de retrait la rend visuellement plus imposante et peu intégrée

Considérant qu'un retrait de 50 à 70cm permettrait une meilleure intégration dans le versant de toiture sans réduire significativement la superficie habitable

Considérant d'autre part qu'il y a lieu de mieux respecter les caractéristiques anciennes de la façade avant par l'utilisation de matériaux et de divisions en adéquation avec ce caractère

Considérant en effet que l'utilisation de l'aluminium en façade avant tant pour les châssis que pour la porte d'entrée constitue une perte de qualité de l'esthétique générale et de détails de façade pouvant rappeler le caractère ancien, conduisant à une banalisation du paysage urbain

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer des portes et châssis en bois, de réduire les divisions des châssis de l'étage lesquels devront présenter deux ouvrants surmontés d'une imposte fixe

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de répondre au principe du bon aménagement des lieux ;

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

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la direction de l'urbanisme, SOUS RESERVES de :

- Trouver une solution intérieure et privative en ce qui concerne la réfection de l'égouttage et raccordement à l'égout ou obtenir une servitude en bonne et due forme ;
- Réaliser la lucarne avant en retrait de 50 à 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;
- Placer à l'étage en façade avant des châssis à double ouvrants surmontés d'une imposte fixe ;
- Placer des portes et châssis en bois ;
- Réaliser la toiture végétale au plus tard dans les 3 mois de la réalisation du gros œuvre ;
- 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 dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art.6 du titre I, en ce qui concerne la hauteur de toiture et, art. 4 titre II, en ce qui concerne la hauteur sous plafond sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	14:30	PU/31153-20	Monsieur et Madame WATERKEYN Olivier BALTHAZAR Nathalie	Rue de la Vénérie 24 transformer et étendre l'habitation	X	prescription particulière 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics

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 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement, faisant partie d'un petit front bâti ancien et présentant une coursive latérale,

Considérant qu'elle consiste à transformer l'habitation, étendre latéralement et augmenter le volume de toiture, ;

Considérant que la demande est soumise la commission de concertation en vertu de ;

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

Considérant qu'un avis conditionnel avait été émis par la commission de concertation en date du 27 avril 2021, sur la première version de la demande, ayant tenu lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué, avait conclu à imposer des conditions visant des modifications substantielles impliquant de resoumettre le projet modifié aux actes d'instruction, en l'occurrence ici à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que cet avis était libellé comme suit :

« 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 ;

Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise unifamiliale, construite entre 1900 et 1918, qui fait partie d'un petit front bâti de 4 à 6 petites maisons de gabarit +/- identique situées entre 2 constructions de gabarit plus imposant ;

Considérant que cette maison ne présentait à l'origine qu'un rez-de-chaussée (2 pièces) et un étage mansardé sous toiture à versants (2 pièces) ;

Considérant qu'elle a déjà été agrandie à 2 reprises, une première fois en 1956 par l'adjonction d'une annexe à toiture inclinée au rez-de-chaussée, et une seconde fois en 1959 par une rehausse de façade pour réaliser un niveau complet à toiture plate à l'avant ;

Considérant que la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle qui présente un passage latéral d'1m de large frappé d'une servitude de passage sur +/-6 m de profondeur au bénéfice du n°22, le reste du passage étant privé ;

Considérant que la demande consiste à étendre la maison latéralement, à rehausser la façade avant, augmenter le volume de toiture, revoir la circulation et adapter les espaces intérieurs, et en outre, régulariser la forme de toiture de l'annexe et la présence de châssis en PVC en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Installer des sanitaires dans l'extension sur le passage latéral ;
- Déplacer les escaliers vers l'avant de l'habitation et affecter chaque pièce avant à des fonctions de séjour permettant à la fois l'accès aux pièces arrières et salles d'eau ;
- Rehausser la façade avant de 1m10 en supprimant la corniche ;
- Réaliser une toiture à versants dont le profil se situe à mi niveau entre les profils des constructions voisines ;

Vu les formulaires d'avertissement (annexe II) envoyés par recommandé aux propriétaires des biens contigus ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

Considérant que la demande est conforme au RRU en matière d'implantation et de volume des constructions ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement, principalement en terme de superficie de plancher habitable et d'organisation intérieure ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que la toiture de l'annexe ne soit pas modifiée en ce que sa hauteur constitue un obstacle à une extension potentielle de l'étage qui pourrait être bénéfique à l'organisation interne du logement ;

Considérant toutefois qu'elle constitue une situation de fait qui n'est pas plus préjudiciable que la situation de droit ;

Considérant cependant que le traitement architectural proposé pour les parties neuves en façade avant ne respecte ni ne s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du quartier tant en ce qui concerne les formes que les matériaux ;

Considérant en effet que l'extension, la rehausse de façade et la nouvelle toiture sont recouvertes d'un revêtement uniforme en ardoise de ton gris moyen ;

Considérant que cette utilisation de l'ardoise en façade se poursuivant sur la toiture à versant et l'absence de corniche constituent des éléments tout à fait étrangers aux caractéristiques du quartier et plus largement de Watermael-Boitsfort ;

Considérant par ailleurs qu'il n'est pas précisé dans la demande si l'aspect de la façade existante est maintenu à l'identique (matériau et couleur) ;

Considérant que la composition de la façade transformée ne permet pas d'asseoir le bâtiment existant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de traiter différemment l'extension latérale et la rehausse de façade afin de respecter la lecture de la trame urbaine marquée par la verticalité des façades et la présence de corniches ;

Considérant que l'extension latérale devrait présenter un recul significatif par rapport à l'alignement afin de la séparer de la façade principale et de conserver l'aspect de coursive vers l'intérieur de l'îlot constituant une autre caractéristique du tissu ancien du quartier ;

Considérant que la rehausse de façade ne devrait pas dépasser 40cm, afin de respecter des proportions harmonieuses entre les pleins et les vides, et être couronnée par une corniche en bois débordante ;

Considérant que le volume sous toiture pourrait être rendu habitable par la réalisation d'une lucarne respectant les dispositions du RRU et les caractéristiques anciennes du tissu urbain environnant ;

Considérant que la toiture devrait présenter une couverture en tuiles rouges caractéristique du paysage communal et en particulier des maisons villageoises de Watermael-Boitsfort ;

Considérant également que le placement et le maintien de châssis en PVC conduit à une banalisation de l'expression architecturale et porte atteinte au caractère ancien des constructions ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par la commune et que cette présence ne peut être régularisée ;

Considérant qu'il y aura lieu de remplacer à terme les châssis par des châssis en bois ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le traitement architectural du projet dans un plus grand respect des caractéristiques urbanistiques, esthétique et historique du lieu ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eau pluviale 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 2020-2021 ;

Considérant que les conditions à imposer au projet sont substantielles ; qu'il y a donc lieu de resoumettre toute modification aux actes d'instruction ;

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

- Revoir la composition de l'extension latérale et de la rehausse (éventuellement marquer davantage son retrait, revoir sa couleur, ...) ;
- Placer une corniche débordante en bois ;
- Placer une couverture de toiture en tuiles rouges ;
- Remplacer à terme les châssis par des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réaliser l'infiltration des eaux de pluie de la toiture de l'atelier sur la parcelle ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT, 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 aux actes d'instruction avant délivrance du permis d'urbanisme. »

Vu l'avis motivé du collège des bourgmestre et échevins du 3/05/21, et sa décision d'imposer des conditions impliquant d'apporter des modifications aux plans initialement introduits ;

Considérant que la demande de plans modifiés a été notifiée en date du 11/05/2021 et que ceux-ci ont été introduits en date du 06/10/2021

Considérant que le projet modifié respecte les conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins et la commission de concertation en ce que :

- la rehausse est remplacée par une lucarne intégrée dans le volume de toiture située en retrait d'1m10 du plan de façade et distante de l'axe mitoyen avec le n°26 de 70cm
- l'extension latérale présente également un retrait d'1m10 par rapport à la façade avant, ce retrait étant clôturé au niveau de l'alignement par une grille en fer forgé, permettant de maintenir l'aspect de coursive caractéristique du tissu ancien du quartier
- l'extension et la lucarne se rejoignent au niveau de la toiture pour former un élément neuf unifié habillé d'un même bardage en bois naturel
- la baie de fenêtre de la lucarne se situe dans l'alignement de la baie du niveau inférieur
- la corniche n'est pas déplacée et sera habillée de bois peinte en blanc
- la couverture de toiture est en tuiles rouges

Considérant que le projet modifié réalise un raccord harmonieux entre les deux immeubles contigus de gabarit et de style architectural différents tout en respectant le caractère ancien de l'habitation et la trame ancienne du tissu urbain environnant

Considérant que les modifications apportées ne modifient pas sensiblement le programme projeté, les dimensions du local vélo, de la buanderie et de la seconde chambre ayant été légèrement réduites

Considérant que le projet est conforme au RRU tant en matière de volume des constructions qu'en matière d'habitabilité

Considérant que la note explicative jointe au projet modifié précise que les portes et châssis existant en PVC blanc seront remplacés à terme par des châssis en bois

Considérant cependant que cette intention n'est pas indiquée sur les plans et que la brique rouge de façade n'est pas reprise en légende

Considérant qu'il a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale 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 2020-2021 ;

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

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

- Compléter la légende des plans en indiquant que les châssis en PVC seront remplacés par des châssis en bois et que la façade est en brique rouge ;
- Remplacer à terme les châssis en PVC par des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Mettre tout en œuvre pour participer à la retenue des eaux de ruissellement soit par récupération, réutilisation, évaporation et/ou infiltration des eaux de pluie sur la parcelle ;

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	14:45	PU/31222-21	Monsieur Victor WIARD	rue des Brebis 97 transformer l'étage et le volume de toiture	X	art 126 du COBAT : dérogation RRU art.4 et 6 du titre I du : profondeur et hauteur de toiture d'une construction mitoyenne prescription 0.6. du PRAS actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots prescription 1.5.2° du PRAS modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions

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

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

Considérant que la demande concerne une petite maison unifamiliale d'alignement R+1+toiture à versants (emprise : 6x6m) située proche de l'angle de la rue construite sur une parcelle très peu profonde

Considérant que la demande consiste à transformer l'étage et le volume de toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'un escalier d'accès direct aux combles en réduisant la dimension de la chambre principale de l'étage et perçant le plancher du grenier
- la construction d'une lucarne en façade arrière contre la mitoyenneté avec le n°95
- la réalisation d'un balcon couvert en débord par rapport à la façade arrière
- la peinture des châssis et porte de façade avant en gris moyen
- la réalisation d'une toiture inclinée sur l'annexe du rez-de-chaussée pour y placer une citerne à eau de pluie

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de volume (titre I, art. 4 et 6) en ce que :

- la toiture à réaliser sur l'annexe du rez-de-chaussée augmente le volume d'une construction dépassant les profondeurs des immeubles contigus et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle
- le volume combiné de la lucarne et du balcon dépasse le plan de la façade et l'alignement arrière des constructions voisines;

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

- prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- article 126 du COBAT : dérogation au RRU : art.4 et 6 du titre I (profondeur et hauteur)
- prescription 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 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Vu la copie de la déclaration et l'accord du propriétaire de la maison contiguë sis au n°95 sur les travaux à réaliser en mitoyenneté ;

Considérant que l'habitation est particulièrement exiguë, que les combles sont actuellement non aménagés et uniquement accessibles par une trappe

Considérant que la demande vise principalement à rendre les combles habitables pour y aménager un espace parental avec salle de douche, bureau, couchage et balcon

Considérant que le terrain n'offre pas d'autre possibilité d'extension qu'en toiture

Considérant que le projet respecte les dispositions du Titre II du RRU en ce qui concerne les conditions d'habitabilité des locaux transformés

Considérant la faible dimension chambre arrière est une situation existante de fait qui sort du champ d'application du RRU

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant cependant que la couverture et le surplomb du balcon par rapport au plan de la façade arrière rend l'ensemble très imposant et accentue la situation d'enclavement de la façade arrière l'immeuble d'angle et impacte négativement l'éclairage naturel de la cour et des fenêtres de cet immeuble

Considérant que la réalisation de la toiture en pente sur l'annexe du rez-de-chaussée a peu d'impact sur la qualité résidentielle du voisinage

Considérant que la maison forme un ensemble esthétiquement cohérent avec les maisons contiguës (construit en 1954) et que les modifications de couleur projetées en façade avant portent atteinte à cette harmonie

Vu l'absence de certaines cotations sur les plans en situation existante et projetée et le peu de précision du dessin ne permettant pas les vérifications nécessaires des superficies des locaux habitables

Considérant que les superficies annoncées dans les tableaux figurant sur les plans ne semblent pas correctes

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 UNANIME, en présence du représentant de la direction de l'urbanisme, SOUS RESERVES de :

- ne pas modifier l'aspect de la façade avant et maintenir des portes et châssis en bois peints en blanc
- implanter le balcon dans le plan de la façade arrière
- indiquer clairement sur les plans existants et projetés les dimensions intérieures des locaux habitables et corriger le cas échéants les données chiffrées de superficie plancher des pièces habitables calculées entre le nu des murs intérieur conformément aux articles 2. 4° et 3. du titre II du RRU
- 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 dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art. 6, titre I, en ce qui concerne la hauteur de toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation, la dérogation qui concerne le balcon et sa couverture est refusée.

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 16 novembre 2021

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	15:10	PU/31277-21	Monsieur Paul ZVENY et Madame Brigitte D'HAINAUT	rue des Touristes 20 réaménager les abords de l'habitation et abattre 2 arbres	X	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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant que la demande concerne le réaménagement du jardin d'une villa unifamiliale, R+1+Toiture Mansart, construite entre 1875 et 1899, faisant partie d'un petit front bâti implanté en biais par rapport à la voirie et dont les annexes forment des jonctions entre les habitations ;

Considérant que l'habitation est la plus éloignée de la rue et est située au point haut du terrain qui présente un fort dénivelé ;

Considérant que la propriété est clôturée par des murs sur une grande partie de ses limites :

- mur de clôture avec portail en fer forgé à front de rue,
- mur de clôture de la zone de recul avec le n°22,
- mur de clôture séparant l'accès carrossable du passage latéral et une partie du jardin voisin n°16-18,
- mur de plaques de béton sur une longueur de +/- 6 m avec la maison située au fond de la parcelle sise rue Théophile Vander Elst 51 ;

Considérant que la demande consiste à réaménager les abords de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'élargissement de la voie d'accès au garage et de la zone carrossable à l'entrée
- L'agrandissement et le réaménagement de l'aire de manœuvre devant le garage
- L'extension de la terrasse en porte-à-faux au-dessus de l'entrée de garage
- La réalisation d'un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse
- L'abattage d'un aulne et un peuplier d'Italie
- La réorganisation du tracé des chemins et des massifs de plantation dans la zone de recul et de l'entrée à l'habitation

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

- la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Considérant que la demande intervient dans un contexte général de rénovation de l'habitation et de l'ensemble de la propriété et fait suite au permis délivré en cours de réalisation ;

Considérant que l'extension de la terrasse n'engendre pas de vues plongeantes vers le voisinage ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin est situé à 1m90 de la limite mitoyenne et respecte le code civil en matière de vue sur le bien voisin de la rue Théophile Van der Elst ;

Considérant que l'habitation voisine présente également une terrasse surélevée et un escalier en vis à vis, distants de +/- 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la zone comprise entre l'escalier et la parois mitoyenne en plaque de béton est remblayée de +/-70cm sur une longueur d'environ 4m ;

Considérant que l'aulne à abattre est situé dans la zone de travaux pour réaliser l'escalier et que le peuplier est en concurrence avec un beau châtaigner et un pin sylvestre ;

Considérant que la parcelle est densément arborée et que la suppression de ces deux arbres constitue une éclaircie nécessaire à la respiration du jardin et à l'apport de lumière naturelle aux autres plantations et aux habitations situées à proximité ;

Considérant que la demande assainit l'environnement proche, améliore la relation entre l'habitation et le jardin et ses conditions d'utilisation ;

Considérant que les réaménagements des parterres terrasses et cheminement piétons ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les cotes de largeurs d'accès existantes et projetées ne sont pas indiquées sur les plans et que le matériau de revêtement n'est pas précisé ;

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 UNANIME, en présence du représentant de la direction de l'urbanisme, SOUS RESERVES de :

- fournir des plans modifiés avec indication des matériaux de revêtement, des bordures, des largeurs de l'accès, des cheminements et des zones de plantation le long des limites mitoyennes et privilégier l'utilisation de matériaux perméables

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	15:30	PU/31287- 21	Monsieur MECHELYNCK Amaury et Madame LEGAT Camille	Rue de la Sapinière 36 transformer et agrandir une habitation unifamiliale	X	Art. 188/7 MPP à la demande d'un PPAS (prescription 4.4.1.1°) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescription 3.1.4) Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « zone 2 coin du balai », ayant fait l'objet d'un arrêté gouvernemental en date du 01/10/2015 ; qu'il y est répertorié comme « bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale » ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de 3 niveaux, dont l'origine remonte à la fin du 19^{ème} siècle ;

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

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Isoler et rehausser la toiture ;
- Remplacer les menuiseries en aluminium de la façade avant (châssis et porte d'entrée) par des menuiseries en bois ;
- Remplacer la descente d'eaux pluviales existante en PVC par une descente d'eaux en zinc ;
- Installer trois fenêtres de toit dans le versant avant ;

- Démolir une annexe de 13m² située à l'arrière du bâtiment ;
- Reconstruire une annexe à toiture plate végétalisée de 16m² ;
- Modifier le relief du jardin afin d'y aménager une terrasse de 13 m² ;
- Réaménager les espaces intérieurs ;

Considérant que les travaux de transformation et d'aménagement intérieurs sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquemment ;

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

Vu l'étude historique fournie dans le dossier de demande ;

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

- Article 188/7 du CoBAT: mesures particulières de publicité à la demande d'un plan particulier d'affectation du sol (prescription 4.4.1.1 : modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment ou d'un ensemble à valeur patrimoniale) ;
- Article 126§11 du CoBAT : dérogation à un plan particulier d'affectation du sol (prescription 3.1.4 – fenêtre de toit) ;
- Dérogation aux articles 6 (toiture - hauteur) et 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

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

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en aluminium de la façade avant par des châssis en bois peint en gris bleuté ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte en aluminium de la façade avant par une porte en bois de teinte naturelle largement vitrée ;

Considérant que la grande majorité des maisons situées dans le « coin du Balai » disposent d'une porte d'entrée pleine munie d'une imposte vitrée ;

Considérant qu'il s'agit d'une des caractéristiques essentielles des maisons situées dans le coin du balai ;

Considérant qu'il convient de préserver cette caractéristique architecturale prédominante ;

Considérant que les menuiseries des autres habitations de la rue présentent des teintes diverses ; que cette diversité fait partie des caractéristiques du quartier ;

Considérant dès lors que les couleurs proposées s'accordent au cadre bâti ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que le remplacement de la descente d'eaux pluviales en PVC existante par une descente d'eaux en zinc améliorera l'aspect esthétique et architectural du bien ;

Considérant en outre que les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites par la prescription 4.4.1.5 du PPAS ;

Considérant que le remplacement de la descente d'eaux existante permettra de mettre fin à une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant qu'il convient, conformément à l'article 10 § 4 du titre 1 du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue), de munir la descente d'eaux de la façade avant d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que la rehausse de toiture de 66 cm vise à isoler la toiture par l'extérieur tout en augmentant légèrement la hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant que la nouvelle toiture sera alignée sur celle du bien voisin (n°38) ; que la hauteur sous corniche restera inchangée afin de minimiser l'impact visuel de la rehausse de toiture sur et depuis l'espace public ;

Considérant que le revêtement de toiture sera inchangé (tuiles de teinte naturelle) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en matière de fenêtre de toit (prescription 3.1.4) en ce que la largeur cumulée des fenêtres de toit du versant avant dépasse les 1,20 m autorisés et qu'elles sont réparties sur deux niveaux ;

Considérant que l'installation de ces fenêtres de toit vise à apporter un éclairage naturel satisfaisant dans les chambres des combles ;

Considérant que leur largeur cumulée des fenêtres de toit située dans la partie basse du versant avant est de 1,66 m pour 4,02 m de façade ; que la largeur de la fenêtre située dans la partie haute du versant avant est de 0,80 m ;

Considérant que la rue de la Sapinière présente une largeur moyenne d'environ 6 mètres ; que cette largeur ne permet pas de prendre le recul nécessaire pour apercevoir l'aspect des toitures ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS en matière de fenêtre de toit (article 3.1.4) est acceptable ;

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 profil de l'annexe projetée dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond ;

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

Considérant que l'annexe à démolir ne répond pas aux exigences de performances énergétiques actuelles ;

Considérant que la nouvelle annexe ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle présentera une surface sensiblement similaire à celle de l'annexe à démolir ;

Considérant que le projet portera la profondeur totale du rez-de-chaussée à 13,00 m ; qu'il s'agit d'une profondeur semblable à celle d'autres habitations de la rue ;

Considérant que l'annexe projetée s'inscrit dans la zone constructible autorisée par le PPAS ;

Considérant qu'elle ne dépassera ni en hauteur, ni en profondeur, le profil de l'annexe du bien voisin de gauche (n°34), le plus haut ;

Considérant que le bien voisin de droite (n°38) est l'un des rares biens de la rue ne disposant pas d'annexe ; que la profondeur de son profil est donc anormalement faible par rapport aux autres habitations de la rue ;

Considérant dès lors que l'article 4 du titre 1 du RRU permet de ne pas tenir compte de cette profondeur de bâtisse particulièrement faible ;

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 nouvelle annexe disposera d'une toiture végétalisée ; que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats vu depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la toiture végétalisée participera également à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettra ainsi de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la nouvelle annexe sera dotée d'une large baie vitrée et d'un lanterneau qui assureront un éclairage naturel satisfaisant des espaces de vie principale intérieurs ;

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

Considérant que l'habitation est implantée sur un terrain présentant une pente en direction de la rue de la Sapinière ; que le projet prévoit donc de déblayer une partie des terres à l'arrière de l'habitation afin d'améliorer la communication entre le rez-de-chaussée et le jardin, et d'apporter davantage d'éclairage naturel aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que le déblai permettra également l'aménagement d'une terrasse d'environ 13 m² ;

Considérant que la parcelle dispose d'une profondeur d'environ 33 m ; que le projet porte la profondeur bâtie (terrasse comprise) à 17 m ; qu'il ne compromet donc pas le maintien d'une zone de jardin perméable et plantée en pleine terre spacieuse ;

Considérant que les travaux projetés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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

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

- Prévoir une porte d'entrée pleine, munie d'une imposte vitrée ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Munir la descente d'eaux de la façade avant d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, remplacer la descente d'eaux en PVC de la façade avant par une descente d'eaux en zinc dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale extensive sur le toit plat de l'annexe dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « zone 2 coin du balai » en ce qui concerne la largeur et la disposition des fenêtres de toit (prescription 3.1.4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

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	16:00	PU/31326-21	Monsieur Stéphane MOULIN et Madame Véronique DELHAYE	Avenue des Charançons 33 transformer une habitation unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation aux article 4 (profondeur de la construction) et 6 toiture d'une (construction mitoyenne) 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 porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne bel-étage de 3 niveaux datant de la fin des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Isoler et modifier le parement des façades avant et arrière ;
- Démolir un balcon et construire une terrasse surélevée reliant le premier étage au jardin ;
- Transformer une terrasse au sol dans la zone de jardin ;

Considérant que l'isolation et la modification du parement de la façade arrière sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 12° et 15° de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquemment ;

Considérant que la transformation de la terrasse au sol est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 1° du même arrêté ;

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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 01/11/2021 ;

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

Considérant que l'isolation des façades améliorera la performance énergétique du logement ;

Considérant que la pose de l'isolant en façade avant est limitée aux étages de l'immeuble afin de respecter l'alignement au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'isolant sera recouvert d'un enduit de teinte gris clair ; que le relief existant au niveau des fenêtres sera conservé ;

Considérant que les briques du rez-de-chaussée seront peintes en gris clair ; que le soubassement en pierre bleue sera conservé ; que la façade avant présentera ainsi, à l'instar des autres habitations de la rue, un traitement de façade distinct entre le rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant que plusieurs façades de la rue (n°16, 18 et 26) ont déjà fait l'objet de rénovations revisitant l'architecture des façades dans un style plus contemporain ;

Considérant que les matériaux et teintes proposés sont sobres et discrets ; qu'ils s'intégreront harmonieusement au cadre bâti ;

Considérant que le balcon à démolir est constitué d'une dalle en béton présentant une instabilité en raison de la corrosion des armatures et au sous-dimensionnement de sa colonne de fondation ;

Considérant qu'il présente une surface très réduite (3 m²) ne permettant pas son utilisation comme espace d'agrément extérieur ;

Considérant que la nouvelle terrasse surélevée de 10,50 m² créera un lien entre les pièces de vie situées au 1^{er} étage et le jardin situé en contrebas ;

Considérant qu'elle sera constituée d'une structure en bois s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse surélevée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'elle dépasse de 1,00 m le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°31) et qu'elle dépasse de plus de 3,00 m (3,5 m) le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°35) ;

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

Considérant que la terrasse surélevée portera la profondeur totale bâtie à 11,53 m au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une profondeur inférieure à celle de la plupart des autres habitations de l'îlot ; que cette profondeur permet par ailleurs le maintien d'une zone de jardin spacieuse (environ 75 m²) ;

Considérant que l'habitation située au n°35 dispose, au niveau de sa limite mitoyenne de gauche (avec le n°37), d'une annexe de profondeur et de hauteur semblables à celles de la terrasse surélevée projetée ;

Considérant que le bien situé au n°31 dispose d'une annexe de deux niveaux présentant également une profondeur semblable à celle de la terrasse surélevée projetée ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de bacs à plantes le long de la limite mitoyenne afin de limiter les vues sur les jardins voisins ;

Considérant que ces bacs n'assurent cependant pas le respect de l'article 3.132 du livre 3 du code civil qui prévoit le maintien d'une distance minimale de 1,90m entre les vues droites et la limite mitoyenne ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la note explicative de la demande indique que le projet a été conçu en concertation avec les propriétaires voisins ; qu'il incombe néanmoins au demandeur d'obtenir une servitude de vue auprès de ces derniers ;

Considérant que, moyennant l'obtention de servitudes de vues ou suppression de celles-ci, la terrasse surélevée projetée n'est 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 moyennant le respect des droits civils des tiers ;

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 :

- Obtenir des servitudes de vue auprès des propriétaires voisins ou proposer un aménagement conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

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 la profondeur (titre 1, art. 4) et la hauteur (titre 1, art. 6) de la terrasse surélevée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
14	15:35	PU/31264-21	Madame Hannah WIDEMANN	Chaussée de La Hulpe 397 rénover la maison unifamiliale et réaliser une lucarne dans le versant arrière de sa toiture	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PPAS (prescription 4.4.1.1) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescriptions 3.1.4 et 4.2.7)

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Coin du Balai » du 01/10/2015 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants, construite entre 1900-1918 et reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS ;

Considérant que l'habitation faisant partie d'un ensemble de 11 autres maisons mitoyennes inscrites d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une habitation unifamiliale et réaliser une lucarne dans le versant arrière de sa toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- Le remplacement des châssis avec vitraux en façade à rue par des châssis en bois avec double vitrage transparent ;
- L'agrandissement des baies du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de la façade arrière ;
- La régularisation d'un auvent installé à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation de la pose d'une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture ;
- La réorganisation des espaces intérieurs de l'habitation ;

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

- Application de l'Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS : Dérogation à la prescriptions 3.1.4 du PPAS-Zone 2-Coin du Balai (Largeur et niveau des fenêtres de toit côté rue) et 4.2.7 (la distance entre la lucarne et les axes mitoyens) ;
- Application de l'Art. 188/7 : à la demande d'un PPAS-Zone 2-Coin du Balai (4.4.1.1 modifications visibles depuis espace public d'un bâtiment à intérêt patrimonial) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 ;

Considérant que le projet soumis améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort de l'habitation ;

Considérant que l'habitation dispose de deux petites chambres au 1^{er} étage et que la lucarne actuelle ne permet pas d'aménager une chambre parentale appropriée ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue atteint 1,40 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 14,10 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,30 m minimum, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située dans le même plan que la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 1,40 m,

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 70 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles ne présentent pas non plus ce recul ;

Considérant que la lucarne, sans retrait par rapport au plan de la façade, s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant que cette lucarne projetée déroge à la prescription 3.1.4 du PPAS en ce que la distance entre les deux joues de la lucarne et les axes mitoyens avec les biens sis au n°395 (52 cm) et n°399 (55 cm) soit inférieur à 60 cm ;

Considérant l'étroitesse de l'habitation, que sa façade arrière ne dépasse pas 3 m de large et qu'il s'agit de l'immeuble le moins profond par rapport aux deux constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est minime et ne compromet pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ;

Considérant que cette lucarne permet d'améliorer l'aménagement sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieure ;

Considérant que la dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS est, dès lors, acceptable ;

Considérant que la modification de la baie à l'arrière du rez-de-chaussée consiste en son élargissement de 0,95 m à 2,45 m ;

Considérant que la modification de la baie à l'arrière du 1^{er} étage consiste en son rehaussement de 1,70 m à 2,10 m et en son élargissement de 1,10 m à 2,10 m en vue d'installer une porte-fenêtre ;

Considérant que les nouvelles menuiseries de la façade arrière seront en bois naturel ;

Considérant que ces transformations prévues en façade arrière permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers la pièce centrale du rez-de-chaussée et vers la chambre du 1^{er} étage ; que ceci améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les teintes de la façade à rue en enduit blanc calepiné et de sa corniche en bois peint en noir sont inchangées ;

Considérant que la toiture sera isolée par l'intérieur et que son revêtement sera refait à l'identique, en tuiles en terre cuite ocre ;

Considérant que les châssis avec vitraux existants en façade à rue seront remplacés par des nouveaux châssis en double vitrage transparent ;

Vu l'absence d'archives concernant les châssis et porte de la façade à rue ;

Considérant que les rapports de proportion existants entre la hauteur des deux ouvrants et la hauteur des impostes des nouveaux châssis de la façade à rue seront respectés ; que ces divisions sont conformes à la prescription 4.2.4.1 du PPAS ;

Considérant que les châssis à double vitrage présentent de nombreux avantages en ce qu'ils améliorent la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que le remplacement des châssis munis de vitrage teinté par des châssis en bois naturel munis de vitrage clair améliore l'éclairage naturel des pièces habitables ;

Considérant que seuls les vitrages non-teintés sont autorisés conformément à la prescription 4.2.4.1 du PPAS ;

Considérant que la modification d'aspect de la façade à rue par le placement de menuiseries à double vitrage clair ne porte pas atteinte à l'aspect architectural d'ensemble ;

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

Considérant que la porte d'entrée actuelle a été installée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette porte est conforme à la prescription 4.2.4.1 du PPAS en ce qu'elle est en bois, pleine et surmontée d'une imposte vitrée ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'uniformiser les teintes des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche, visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la pose des fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture déroge à la prescription 3.1.4 du PPAS en ce que les fenêtres de toit sont limitées à un niveau et que la largeur maximale de leurs ouvertures est de 1,20 m ;

Considérant que la pose de fenêtres de toiture sur deux niveaux améliore les conditions d'habitabilité de la chambre sous toiture ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de cet ensemble à valeur patrimoniale ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 3.1.4 du PPAS est acceptable ;

Considérant que l'auvent existant en façade arrière du rez-de-chaussée, composé de tôle ondulée et de PVC transparent, a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la structure métallique constituant l'auvent existant est en très mauvais état ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble et de l'intérieur d'ilot ;

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la réalisation d'un nouvel auvent respectant les matériaux recommandés par la politique de développement durable de la Région et participant à l'embellissement du paysage en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, 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 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 :

- Uniformiser la teinte de la porte, des châssis et de la corniche, visibles depuis l'espace public ;
- Revoir la structure et les matériaux de l'auvent ;
- Réaliser une finition soignée des joues de la lucarne ;
- Diriger la descente d'eau de pluie de l'auvent vers le jardin, afin d'infiltrer les eaux ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne la pose des fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture (3.1.4) et en ce qui concerne la distance entre les deux joues de la lucarne et les axes mitoyens (4.2.7) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 novembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
15	16:45	PU/31298-21	Monsieur et Madame Laurent DRYON et/ou julie DERWA	Avenue des Longicornes 26 transformer et étendre l'habitation	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 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 habitation unifamiliale 4 façades, rez+1+toiture à versants, construite en 1935, répertoriée au projet d'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation et de l'agrandir par la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension au rez-de-chaussée autour des façades avant, arrière et latérale gauche ;
- L'aménagement d'une terrasse et d'une couverture végétale sur le toit plat de l'extension ;
- La transformation de la toiture à 4 versants en toiture à la Mansart et la réalisation de 4 lucarnes dans la Mansart ;
- La transformation des 4 façades ;
- La réorganisation des espaces de vie au rez-de-chaussée et l'aménagement de 3 chambres et d'une salle de bain dans les combles ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques de constructions)

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/10/2021 au 02/11/2021 portant principalement sur :

- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis les lucarnes prévues dans la Mansart de la nouvelle toiture et depuis la terrasse latérale sollicitée sur le toit de l'extension ;
- L'impact visuel et paysager de la nouvelle toiture à la Mansart ;
- L'opposition à la transformation totale du style architectural de l'habitation ;
- L'impact excessif du projet sur le patrimoine architectural de l'avenue des Longicornes ;
- L'impact de la nouvelle extension sur la biodiversité et la qualité écologique de l'îlot ;
- L'opposition à l'imperméabilisation davantage de la parcelle ;

Considérant que l'extension projetée permettant de réaménager les pièces de vie au rez-de-chaussée s'articule autour des façades latérale gauche, avant et arrière du bâtiment principal ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une cuisine de 15,70 m², d'agrandir le séjour d'environ 8,60 m² et d'aménager une terrasse longeant la façade latérale gauche ;

Considérant que cette extension a pour objectif d'améliorer les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 8,00 m au total par rapport à la situation existante, soit 4,00 m par rapport à l'alignement de la façade arrière et 4,00 m en façade avant ; que la profondeur générale de la maison sera portée à 16,00 m ;

Considérant que le volume projeté occupe environ 34 m², soit environ 47% de la superficie du bâtiment existant ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle et des biens alentours en ce que ceux-ci ne disposent pas de grands jardins et créent une promiscuité par rapport aux biens concernés ;

Considérant que l'imperméabilisation des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ;

Considérant que cette extension porte atteinte aux qualités verdoyantes de l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu de concevoir cette extension au regard du réseau racinaire des plantations existantes dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que la partie latérale de l'extension projetée permet uniquement d'aménager deux terrasses au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant également qu'il y a lieu de préserver la perméabilisation au niveau des abords en vue de participer à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant de plus que l'aménagement des zones latérales vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif (art. 12 du Titre I du RRU) et participe à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant par ailleurs que les terrasses projetées en façade latérale risquent de porter atteinte à l'intimité du voisinage vu la configuration des lieux et plus particulièrement la faible distance vis-à-vis du bien sis au n°24 ;

Considérant que cette extension ne participe pas à l'embellissement du patrimoine bâti et impactent le paysage environnant ;

Considérant que l'immeuble existant présente des caractéristiques typologiques et architecturales de qualité ; que les façades existantes, embellies par une variation de motifs, de couleurs et d'appareillages de maçonnerie, se composent de :

- Un soubassement en briques rouges posées verticalement ;
- Une partie supérieure au rez-de-chaussée en briques jaunes posées horizontalement ;
- Un bandeau en briques jaunes posées verticalement entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Murs du 1^{er} étage en enduit de teinte beige avec motif en forme d'écailles ;
- Une cheminée reprenant les mêmes motifs et matériaux existants en façades ;
- Châssis en bois blanc présentant une division particulière à croisillons horizontales ;
- Ferronnerie avec des motifs géométriques horizontaux correspondant aux motifs du portillon en bois peint en brun ;
- Panneaux et châssis au 1^{er} étage en bois peint en brun ;
- Seuils vernissés de ton vert foncé ;
- Une corniche en bois peint en vert foncé ;

Considérant que les couleurs et les appareillages de maçonnerie constituant le muret de clôture sont identiques aux façades existantes ;

Considérant que les façades de l'immeuble et ses abords présentent des détails architecturaux intéressants traduisant de son ancienneté et de sa valeur patrimoniale ;

Considérant que les quatre façades seront entièrement transformées ; qu'aucune caractéristique architecturale de ce bien ne sera maintenue ;

Considérant que le dossier contient toutes les informations permettant d'évaluer l'impact de la hauteur de la nouvelle toiture sur son environnement proche :

- Représentation du périmètre représentant les constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, que ce soit les constructions voisines directes du même côté de l'avenue (n° 24 et 22) ou de du côté de l'avenue des Coccinelle (n° 35 et 37) ;

Considérant que la nouvelle toiture n'implique pas une modification de hauteur de la façade ;

Considérant que la transformation de la toiture permet d'aménager les combles en 3 chambres supplémentaires plus une salle de bain et de transformer une des 3 chambres existantes au 1^{er} étage en bureau ;

Considérant toutefois que le projet prévoit de transformer la toiture à quatre versants en tuile rouge en toiture à la Mansart en anthra-zinc ;

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

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

Considérant que les matériaux prévus en façades et en toiture (briques rouges, châssis en aluminium gris anthracite, bardage en bois de teinte naturelle, pierre bleue et zinc) s'éloignent fortement du style architectural existant et n'assurent pas l'intégration de l'immeuble dans le contexte urbanistique de l'avenue ;

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

Considérant que la nouvelle architecture contemporaine de la villa ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot au point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant qu'il y a lieu de gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet soumis constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain de l'avenue ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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