



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 février 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	PE2019/583	A.C.P. AV.MARTIN PECHEUR 23	Avenue du Martin- Pêcheur 23 1170 Watermael- Boitsfort	x	1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

- Considérant la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par A.C.P. AV.MARTIN PECHEUR 23 demeurant Avenue du Martin-Pêcheur 23 à 1170 Watermael-Boitsfort tendant à l'obtention d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logement avec chaudières communes et parking couvert et non-couvert sis(e) Avenue du Martin-Pêcheur 23 1170 Watermael-Boitsfort;
- Considérant que les installations classées demandées sont les suivantes :
 - 2 chaudières au gaz de 285kW (Total : 570kW) ;
 - 96 emplacements de parking souterrains ;
 - 11 emplacements de parking couverts ;
- Considérant que les installations sont existantes et n'ont jamais fait l'objet de plaintes enregistrées auprès du service de l'environnement ;
- Vu la situation de la demande au PRAS en zones d'habitation ;
- Considérant que la demande est compatible avec la destination de la zone ;
- Vu l'avis Cl.2019.0770/1/PK/dd du 30/09/2019 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Considérant que l'exploitation n'était pas couverte par un permis d'environnement ;
- Considérant que le respect des conditions reprises dans le permis d'environnement



tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population ;

Avis favorable sous-réserves

- De se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles-Environnement :
 - d'évacuer le matériel stocké dans la chaufferie ;
 - de redessiner le marquage des emplacements de parking à l'air libre ;
- De se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par le SIAMU (7 remarques).





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 février 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
2	09:20	PU/31083-20	Monsieur Vincent GOYENS	Avenue Delleur 31-33 construire une piscine de 40m ² avec un volet solaire en polycarbonate	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale quatre façades située en recul sur l'alignement et disposant d'un jardin d'environ 25 m de profondeur sur 23 m de large ; soit une superficie d'environ 5a 75;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine de 40m² (10mX4m) sur une prondeur d'1m40 muni d'un volet solaire en polycarbonate ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial ;

Considérant que l'implantation de la piscine se situe à distances appropriées des limites de propriété (variant de 5 à 6m) afin d'éviter les troubles de voisinage pouvant être associés à une piscine ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'agrément adapté à la destination de la zone de cours et jardins;

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

Considérant que la piscine sera munie d'un volet immergé composé de lames polycarbonates solaires permettant de chauffer naturellement l'eau de la piscine et de sécuriser celle-ci en cas de chute d'enfants en bas âge ;

Considérant que la piscine n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'eau de la piscine sera stérilisée par électrolyse de sel ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'éclairage de la piscine afin de ne pas perturber la faune nocturne ;

Considérant que le reportage photographique démontre que les murets situés en zone de recul ont été peints en ton gris ; que cet acte n'a pas été soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et ne fait pas l'objet de la présente demande ;

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 :**

- Respecter le mode de chauffage préconisé et le système de stérilisation de l'eau par électrolyse de sel (l'usage du chlore est proscrit)
- Limiter l'éclairage de la piscine ;

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 23 février 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	09:40	PU/31096-20	Madame Marie de CARTIER	Avenue du Houx 11 construire une piscine	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS : prescription 1.2.2.1: zone de cours et jardins

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » (AE du 18/03/1993) ; qu'il est situé dans le quartier "Houx - Geai - Archiducs" (îlot n° 5) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale quatre façades située en retrait de la voirie étendue et transformée à plusieurs reprises en 2000, 2001 et 2004 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine de 5 m sur 10 m et d'une profondeur de 1,40 m, dans le jardin de l'habitation unifamiliale ;
- La réalisation d'un solarium d'une largeur de 3,10 m et d'un potager entre la piscine et la limite de fond de parcelle ;
- L'aménagement de cheminements piétons en pavés en terre cuite autour de la piscine et rejoignant les deux terrasses existantes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'article 126 §11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 1.2.2.1: zone de cours et jardins ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol Zone 4 – Souverain Ouest en ce que celle-ci ne mentionne pas la construction de piscines ;

Considérant que l'emprise totale de la piscine atteint 50 m² ;

Considérant que l'imperméabilisation totale du projet, permettant de relier la piscine aux terrasses existantes de la maison, se limite à 72 m² ;

Considérant en outre que la superficie totale de la parcelle est de 2310 m², dont plus de 1680 m² sont perméables ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial ;

Considérant que la piscine est implantée à des distances généreuses des limites de propriété (variant de 6,20 m à 14,40 m) afin d'éviter les troubles de voisinage pouvant être associés à une piscine ;

Considérant l'existence de plusieurs piscines dans les jardins avoisinants ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'agrément adapté à la destination de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la piscine sera entourée d'une zone engazonnée, des cheminements menant aux terrasses, du solarium avec potager et d'une haie délimitant les zones d'agrément du jardin ;

Considérant que les cheminements prévus en pavés de terre cuite seront à joints ouverts, afin de permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol ;

Considérant que la piscine est située dans une zone actuellement en friche, en tête de talus et ne nécessitant aucune modification du relief du jardin ni abattage d'arbre ;

Considérant également que le projet ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure, les installations techniques étant localisées dans les caves de la villa ;

Considérant dès lors qu'elles ne devraient pas générer de nuisances acoustiques pour le voisinage ;

Considérant toutefois que la demande prévoit un traitement de l'eau par le biais d'un diffuseur de galets de chlore, sans pompe doseuse, et d'une stérilisation par pompe UV ;

Considérant la situation de la parcelle à proximité de plusieurs zones spéciales de conservation de la nature (station Natura 2000) ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les réserves de Bruxelles Environnement sur l'installation projetée de la piscine et en particulier de prévoir un système de filtration non chloré pour celle-ci ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 1.2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol « Zone 4 – Souverain Ouest » en matière d'aménagement des zones de cours et jardins est acceptable ;

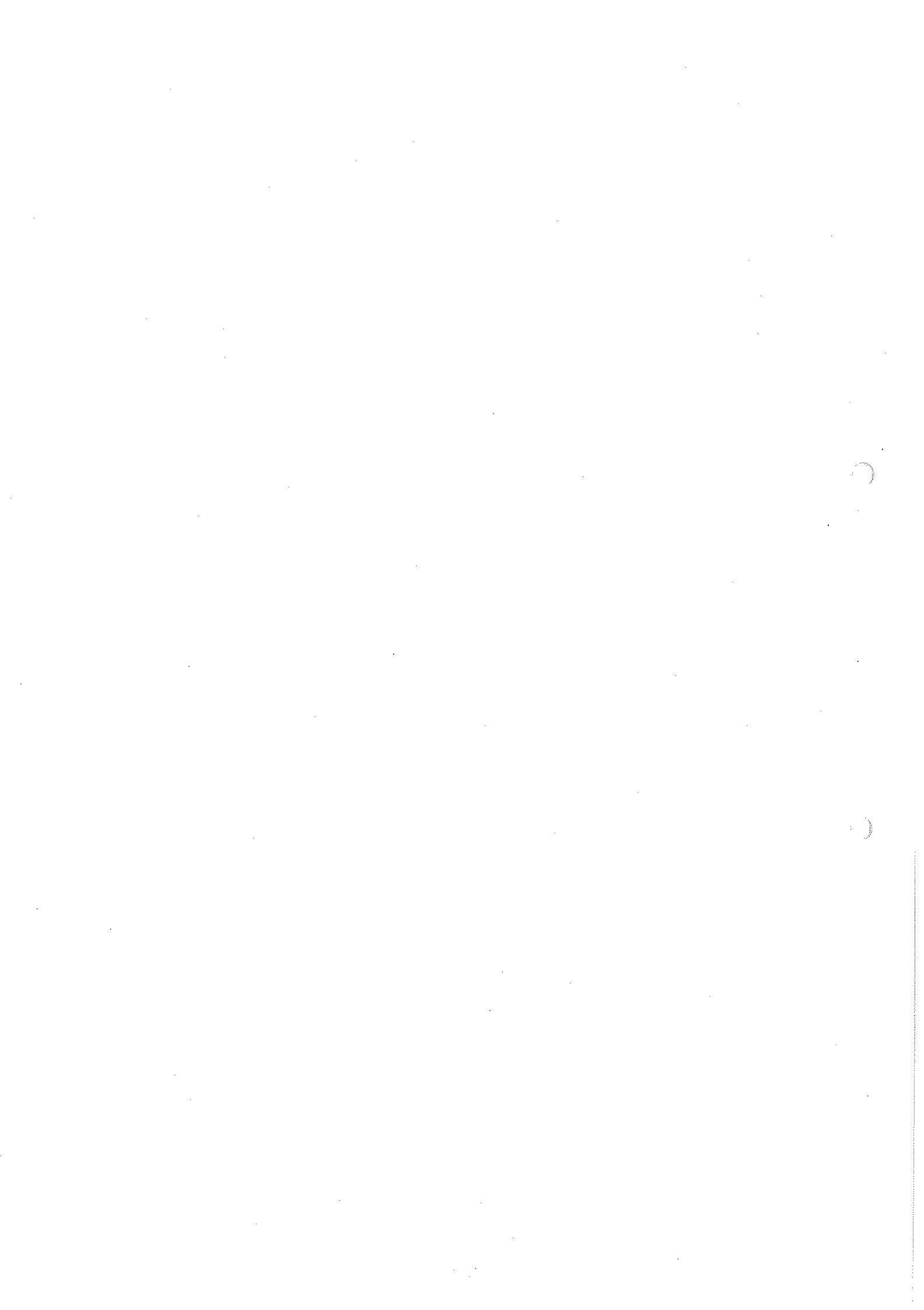
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, ...).

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

La dérogation relative aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « Zone 4 – Souverain Ouest » en ce qui concerne l'aménagement des zone de cours et jardins (prescription 1.2.2.1) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 février 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	10:00	PU/31140-20	Messieurs Alexandre WEBER et Julien KESSLER	Avenue des Gerfauts 7 rénover et étendre une maison unifamiliale	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : Ensemble de villas Art nouveau et leur jardin (AG du 23/11/2000) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bungalow à quatre façades, construite en 1923 ; que le permis de bâtir portait sur la construction de deux villas semblables ;

Considérant que la maison a été transformée en 1927, par l'ajout d'un garage construit en mitoyenneté, du côté gauche de la maison (vers le n° 9) ; qu'un permis a ensuite été délivré, en 1956, pour la construction d'une cuisine en annexe, à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette annexe n'a pas été construite ; que les élévations des différents permis ne correspondent pas à la situation existante aujourd'hui (emplacements, dimensions et cintrages des baies, division des châssis, toiture à trois versants du garage, dimensions de la lucarne avant, auvent au-dessus du porche d'entrée, inscription en façade avant, etc.) ;

Considérant également que la cour extérieure représentée sur les plans de 1956, à l'arrière du rez-de-chaussée, n'existe pas non plus ;

Considérant que la maison se situe dans un cul-de-sac à l'architecture très variée et comportant 6 maisons, un immeuble à l'angle ainsi que plusieurs tours de logements ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'abri de jardin existant à l'arrière du garage, au rez-de-chaussée, et d'une profondeur de 2,60 m ;
- La construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur d'environ 2,70 m et d'une largeur d'environ 7,10 m rejoignant la façade arrière existante de la maison par un pan coupé vitré et abritant un jardin d'hiver et un coin lecture ;
- La réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, accessible depuis le coin lecture et la salle à manger du logement unifamiliale, située environ 40 cm en contrebas du niveau du jardin ;
- Le réagencement du rez-de-chaussée avec ses pièces de vie principale ;
- La réorganisation du 1^{er} étage avec l'agencement de 3 chambres, un bureau, un dressing, une salle de bain, une salle de douche, 2 toilettes et un débarras (grenier) tout en conservant l'aménagement par demi-niveaux de la maison ;
- L'isolation, par l'extérieur, de la maison unifamiliale, avec pose de seuils en pierre bleue en façades avant et latérales ;
- L'isolation de la toiture, avec rehausse de son faite de 16 cm et conservation du niveau de la corniche ;
- Le remplacement des menuiseries (châssis et portes) ;
- L'aménagement du jardin, avec légère modification de son relief, l'abattage de deux arbres à haute tige en fond de jardin et la plantation d'un nouvel arbre à haute tige à proximité de la nouvelle terrasse en fond de parcelle ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Vu l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites émis en séance du 03/02/2021 et sollicité en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT et pour immeuble situé dans la zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que le mur latéral du jardin d'hiver, situé au rez-de-chaussée, à l'arrière du garage, est implanté 24 cm en retrait de la limite de propriété ;

Considérant que l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme précise, pour les constructions mitoyennes, qu'il y a lieu de construire sur ou contre la limite mitoyenne ;

Considérant que l'abri de jardin existant de fait à l'arrière du garage, d'une superficie d'environ 7 m², est également implanté en léger retrait de la limite de propriété ; que la demande conserve ce retrait existant ;

Considérant la présence d'une haie en mitoyenneté ; que l'implantation, légèrement en retrait de la limite de propriété, permet la conservation de ladite haie existante ;

Considérant que la propriété voisine est classée ; qu'elle abrite l'une des villas Art nouveau et son jardin classés (n° 9), situé légèrement en contrehaut du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que la limite de propriété n'est pas vouée à accueillir une construction mitoyenne sur la propriété voisine ; que la réalisation d'un mur mitoyen ne se justifie donc pas ;

Considérant que la disposition des lieux ne permet pas l'aménagement d'un retrait latéral de qualité ;

Considérant en effet que la haie existante ne permet pas le développement d'une flore de qualité au vu de la perte de luminosité engendrée par cette haie et toute construction à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'en cas d'imposition d'un retrait latéral, il est d'usage de permettre, dans cette nouvelle façade latérale, la création de baies conformes aux dispositions du code civil en matières de vues ;

Considérant que la vue qui serait créée, vers la haie existante, demeurerait peu qualitative, ne constituant donc pas une amélioration significative des conditions de confort du jardin d'hiver ;

Considérant en outre que la superficie de cette annexe, prévue à 10,4 m², serait fortement impactée par l'imposition d'un retrait latéral de minimum 1,90 m sans augmentation de sa profondeur permettant de compenser la diminution de sa largeur ; qu'il ne permettrait dès lors plus de remplir sa fonction de jardin d'hiver en rapport avec le programme du projet (logement unifamilial à 3 chambres et un bureau) ;

Considérant également que ledit jardin d'hiver est relié à la cuisine – salle à manger par un coin lecture largement vitré, d'une superficie d'environ 8,4 m², dont la façade latérale en biais rejoint la façade arrière de la maison ;

Considérant que la réalisation d'un retrait intermédiaire, sans percement de baies en façade latérale, créerait un espace résiduel inexploitable entre la nouvelle façade latérale aveugle et la limite de propriété ; que ce retrait latéral ne permettrait pas un développement qualitatif de la flore ;

Considérant que la réalisation d'un abri de jardin/jardin d'hiver isolé, dans le jardin, permettrait de répondre aux besoins des maîtres d'ouvrage en ce que sa superficie de 10,4 m² pourrait être conservée ;

Considérant toutefois que l'ajout d'une construction en intérieur d'îlot contrevient à l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS visant à la conservation et l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'îlots ;

Considérant dès lors que l'implantation proposée de l'annexe arrière permet d'éviter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot par les constructions et de limiter leur emprise au sol ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;

Considérant que l'ouverture de la façade arrière sur le jardin, par la création d'une importante baie vitrée permettant de créer un lien entre les pièces de vie principale du rez-de-chaussée et ledit jardin, participe à l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que la cuisine existante, située en contrebas du jardin, ne dispose que d'un éclairage limité, qu'elle est reliée à la salle à manger du logement par un escalier à quart tournant ;

Considérant que cet aménagement ne permet pas une bonne fonctionnalité de ces pièces de vie ;

Considérant que l'éclairage naturel dont bénéficieront les pièces de vie principale du logement unifamilial rénové sera fortement augmenté grâce à cette baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'escalier existant dans la cuisine, de la mettre au niveau du demi-niveau haut du rez-de-chaussée et donc de celui de la salle à manger (en partie arrière du rez-de-chaussée) ;

Considérant que cette transformation rationalise les circulations et améliore de ce fait les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que l'annexe sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée sera pourvue d'une toiture végétale semi-intensive ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant toutefois qu'aucune finition esthétique n'est mentionnée pour la toiture plate du garage existant, du côté gauche de la maison ;

Considérant que cette toiture sera fortement visible depuis la nouvelle fenêtre de la chambre située en partie arrière du palier bas du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la vue depuis cette baie de fenêtre ;

Considérant que le porche existant en façade latérale droite sera refermé dans le plan de ladite façade, pour y aménager un hall/salle de jeux ;

Considérant que cette transformation améliore la liaison entre le salon situé en partie avant de la maison et les pièces de vie en partie arrière ;

Considérant que le châssis prévu dans l'ancien porche conserve le cintrage existant de la baie et présente des divisions adaptées à la période de construction de la maison ;

Considérant que l'entrée de la maison en façade avant et les pièces de service situées en partie gauche du logement (buanderie, toilette, hall avec vestiaire) et donc au demi-niveau bas du rez-de-chaussée seront réorganisées ;

Considérant que le porche existant est conservé dans ses dimensions, excepté le léger rétrécissement dû à la pose de l'isolation de 5 cm sur ses murs latéraux ;

Considérant que la cave existante en partie arrière du niveau bas du rez-de-chaussée est transformée en buanderie agrandie par la démolition de la cloison existante ;

Considérant que le hall d'entrée est élargi par la transformation de la toilette existante ; que la pose d'une cloison et porte à l'arrière de cette nouvelle toilette permet de clarifier la circulation dans le logement aménagé en demi-niveaux ;

Considérant que les transformations du 1^{er} étage comportent :

- La création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- La modification de la baie existante de la chambre enfant, en façade arrière ;
- La création d'une baie en façade latérale gauche, pour cette même chambre, la fermeture de deux petites baies en façade latérale gauche et la création d'une baie en façade avant, pour le bureau y aménagé, supprimant l'inscription existante de fait au-dessus de l'auvent situé au droit du porche d'entrée de la maison ;
- L'abaissement de la fenêtre de la lucarne existante en façade latérale droite, afin de bénéficier d'une vue depuis la salle de bain y aménagée ;

Considérant que la chambre parentale est située au-dessus de la cuisine ; que son plancher doit de ce fait également être mis à niveau du demi-niveau haut du 1^{er} étage ;

Considérant que la lucarne permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre parentale et de répondre aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme suite à la rehausse de son plancher ;

Considérant que la fenêtre de la chambre enfant située en partie arrière du logement est déplacée au-dessus du jardin d'hiver, dont la hauteur sous plafond est inférieure à celle du coin lecture ;

Considérant que ce déplacement permet à ladite chambre de bénéficier d'une vue plus importante et dégagée vers le jardin ;

Considérant qu'une nouvelle baie d'une largeur de 1,40 m sera percée dans la façade latérale gauche, portant la superficie nette éclairante dont bénéficiera cette chambre à 3 m², pour une superficie de plancher de 14,3 m² ;

Considérant les fenêtres existantes des anciennes salle de bain et toilette seront rebouchées ; que le local technique aménagé sur le palier du demi-niveau du 1^{er} étage ne disposera d'aucune fenêtre ;

Considérant que l'éclairage naturel du bureau prévu en façade avant, en lieu et place d'une chambre existante de 12,6 m², est limité à 1,1 m² ; que le projet prévoit de percer une baie en façade avant et de porter cet éclairage à 2,5 m² ;

Considérant que l'inscription « little lodge » existante de fait, mais non représentée sur les plans annexés aux permis délivrés pour le bien, disparaîtra suite au percement de la nouvelle fenêtre du bureau ;

Considérant que les plans de la demande de permis pour la construction du garage, dressés en 1927, représentent un châssis à division tripartite en lieu et place de ladite inscription ;

Considérant que l'allège de cette fenêtre était limitée à une hauteur d'environ 50 cm ;

Considérant que la fenêtre projetée disposera d'une hauteur d'allège traditionnelle, permettant au bureau de bénéficier d'une vue dégagée vers la zone de recul de la maison et l'avenue des Gerfauts ;

Considérant que cette seconde fenêtre permet à la superficie nette éclairante du bureau de passer de 8,7 % à 20 % de sa superficie de plancher et donc de répondre aux exigences de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle salle de bain du logement unifamilial est prévue en partie droite de la maison, sur le palier haut du 1^{er} étage ;

Considérant qu'en situation existante, cet espace est occupé par un grenier ; qu'il dispose d'une petite lucarne dont la fenêtre permet un petit apport de lumière (hauteur d'allège de 1,35 m et hauteur de châssis de 55 cm) ;

Considérant que la demande prévoit de baisser le niveau d'allège de la fenêtre de cette lucarne à une hauteur habituelle et d'augmenter l'apport d'éclairage naturel à 1,6 m² dans la salle de bain ;

Considérant que ces modifications de baies permettent d'augmenter sensiblement l'apport d'éclairage naturel dans les pièces de vie du logement, ainsi que d'améliorer les vues depuis les pièces concernées par ces adaptations ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), excepté la hauteur sous plafond du jardin d'hiver et l'éclairage naturel de la chambre en façade avant ;

Considérant que le jardin d'hiver disposera d'une hauteur sous plafond limitée à 2,20 m ; que l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables ;

Considérant que ce même article permet de limiter la hauteur sous plafond à 2,20 m pour les dégagements et locaux non habitables ;

Considérant qu'un jardin d'hiver destiné à accueillir une activité de jardinage occasionnelle et les meubles de jardin peut être assimilé à une pièce non habitable ;

Considérant en outre que la limitation de cette hauteur sous plafond permet à la chambre située sur le palier bas du 1^{er} étage de bénéficier d'une vue plus importante et dégagée vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) du jardin d'hiver est acceptable ;

Considérant que la chambre existante en façade avant ne bénéficie pas d'un éclairage égal à 1/5^{ème} de sa superficie de plancher ;

Considérant que la demande de rénovation vise à conserver la baie existante en façade avant (lucarne située au-dessus du bow-window) ;

Considérant que les transformations intérieures permettent une légère augmentation de la superficie de la chambre, de 0,6 m² ;

Considérant dès lors que le projet augmente quelque peu le déficit en éclairage naturel de cette chambre ;

Considérant néanmoins que la porte-fenêtre existante dispose d'une superficie nette éclairante de 2,1 m², pour une chambre de 16 m² ;

Considérant que le manque en éclairage naturel se limite à un peu moins de 7 % ; qu'il s'agit d'une chambre à coucher et non pas d'une pièce dans laquelle les habitants séjournent de façon prolongée en journée ;

Considérant en outre que le projet augmente le déficit d'éclairage naturel seulement d'un demi pourcent par le biais de la suppression du panneau plein dans le bas de la porte-fenêtre ;

Considérant toutefois que cette partie pleine constitue l'une des caractéristiques pittoresques de l'habitation à maintenir ;

Considérant que la ferronnerie existante du balcon situé au-dessus du bow-window sera conservée ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) plus importante pour la chambre en façade avant est acceptable ;

Considérant que le réagencement global du logement, avec notamment la modification du niveau de la cuisine et de la chambre parentale, participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que le jardin de la maison présente une forte pente vers le fond de jardin ; que les parcelles voisines ont modifié le relief de leur jardin afin de permettre une exploitation plus confortable de ce dernier, notamment par l'aménagement de gradins successifs ;

Considérant que la modification du relief du jardin de la présente demande se limite à un abaissement de son niveau d'une cinquantaine de centimètres de sa partie engazonnée, entre la terrasse attenante à la maison et celle en fond de jardin, bénéficiant d'un meilleur ensoleillement en fin de journée ;

Considérant que cette modification du relief du sol permet de rendre le jardin plus exploitable pour les habitants de la maison ;

Considérant que cet abaissement du jardin dégage quelque peu la façade arrière de l'habitation existante et crée un lien confortable entre les pièces de vie et l'espace extérieur ;

Considérant que le relief du sol de la partie accueillant la nouvelle terrasse en fond de parcelle sera également légèrement modifié pour permettre sa réalisation ;

Considérant que la demande prévoit de conserver les massifs végétaux existants du côté gauche et dans le fond du jardin ;

Considérant que les arbres fruitiers existants en zone de recul seront également conservés ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter autant que possible les déblais et la perte de sol de qualité dans le cadre des chantiers ;

Considérant que le complexe isolant sollicité pour les façades de la maison présente une épaisseur d'environ 20 cm ;

Considérant que le projet conserve un crépi blanc comme revêtement de façade et prévoit de réaliser le soubassement en crépi peint en gris anthracite en lieu et place du soubassement existant de fait en briques gris anthracite ;

Considérant qu'afin de conserver l'esthétique générale de la maison, il y a lieu d'essayer de reproduire une finition d'une texture semblable au crépi existant ;

Considérant que la toiture de l'habitation sera également isolée ;

Considérant que cette partie du projet engendre un rehausse du faite de 16 cm ; que le niveau de la corniche sera maintenu ;

Considérant que la corniche est actuellement en PVC ; que la demande prévoit sa rénovation en bois peint en blanc ;

Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bâtiment, tout en maintenant les teintes existantes ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande de dérogation aux exigences du CoBRACE afin de pouvoir amincir le complexe isolant au droit du bow-window à 5 cm et conserver ce détail architectural existant du bien ;

Considérant que la demande prévoit le placement de seuils en pierre bleue en façades avant et latérales ; que les seuils existants sont en briques peintes en blanc ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée seront remplacés par des menuiseries en bois peint en gris en façades avant et latérales ;

Considérant que la demande inclut la modification de certaines divisions des châssis ;

Considérant que les deux fenêtres en façade avant, de part et d'autre du bow-window, présenteront des dimensions similaires et de châssis à divisions tripartites munis d'impostes ;

Considérant que plusieurs des châssis existants sont à guillotine ;

Considérant que les divisions de châssis proposées dans le cadre de la présente demande sont cohérentes et adaptées aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que la porte de garage existante, en bois peint en bleu, comporte deux vantaux avec 3 vitrages dans la partie haute de chaque vantail ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une porte sectionnelle de teinte gris anthracite avec 3 vitrages dans sa partie haute ;

Considérant que la division et la proportion des vitrages de la porte de garage, tout comme la pose d'un complexe de châssis et porte d'entrée très largement vitré, sans division s'intègrent peu avec l'allure et les détails pittoresques existants de la maison ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des portes d'entrée et de garage s'harmonisant davantage à l'esthétique existante de la maison ;

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 les châssis en façade arrière sont prévus en aluminium de teinte gris anthracite ; que les baies de l'étage seront munies d'un seuil en aluminium ;

Considérant que l'annexe projetée à l'arrière du rez-de-chaussée sera également pourvue d'un cadre en aluminium anthracite ;

Considérant que la façade arrière du jardin d'hiver sera recouverte d'un bardage gris anthracite, pour sa partie non vitrée ;

Considérant que ces matériaux et teintes s'intègrent à l'esprit de rénovation et de modernisation de la partie arrière du bien ;

Considérant que la façade arrière de la maison n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que le jardin est bordé d'une haute haie et de massifs végétaux limitant la perception de la façade arrière depuis les jardins avoisinants ;

Considérant que la façade arrière, telle que projetée, constitue un ensemble cohérent, plus moderne ;

Considérant que la demande d'abattage d'arbres porte sur un bouleau et un second arbre d'essence non spécifiée, situés tous deux en fond de parcelle, à proximité l'un de l'autre ;

Considérant que l'arbre situé dans l'emprise de la terrasse sollicitée en fond de parcelle présente une fourche dans son tronc, qu'il présente plusieurs rejets et un port de branches sauvage ;

Considérant que le tronc du bouleau n'est pas vertical ; que la demande prévoit de le remplacer par un arbre à haute tige, en bordure de terrasse ;

Considérant toutefois qu'aucun rapport phytosanitaire ne permet de conclure à la mauvaise santé de ce bouleau ;

Considérant que le bouleau ne se trouve pas dans l'emprise de la terrasse sollicitée en fond de parcelle ; qu'en cas de racines dans cette emprise, il serait possible de revoir le dessin de ladite terrasse afin de permettre de conserver le bouleau ;

Considérant que le second sujet ne présente pas de qualités particulières ;

Considérant que la croissance du bouleau ne sera pas freinée par la présence des plantations existantes maintenues ;

Considérant qu'il y a également lieu de favoriser la conservation des sujets existants, indigènes et bénéfiques pour la petite faune ;

Considérant que les deux arbres fruitiers existants en zone de recul sont conservés ;

Considérant que la parcelle ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet ne propose aucune mise en œuvre de gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés 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 :

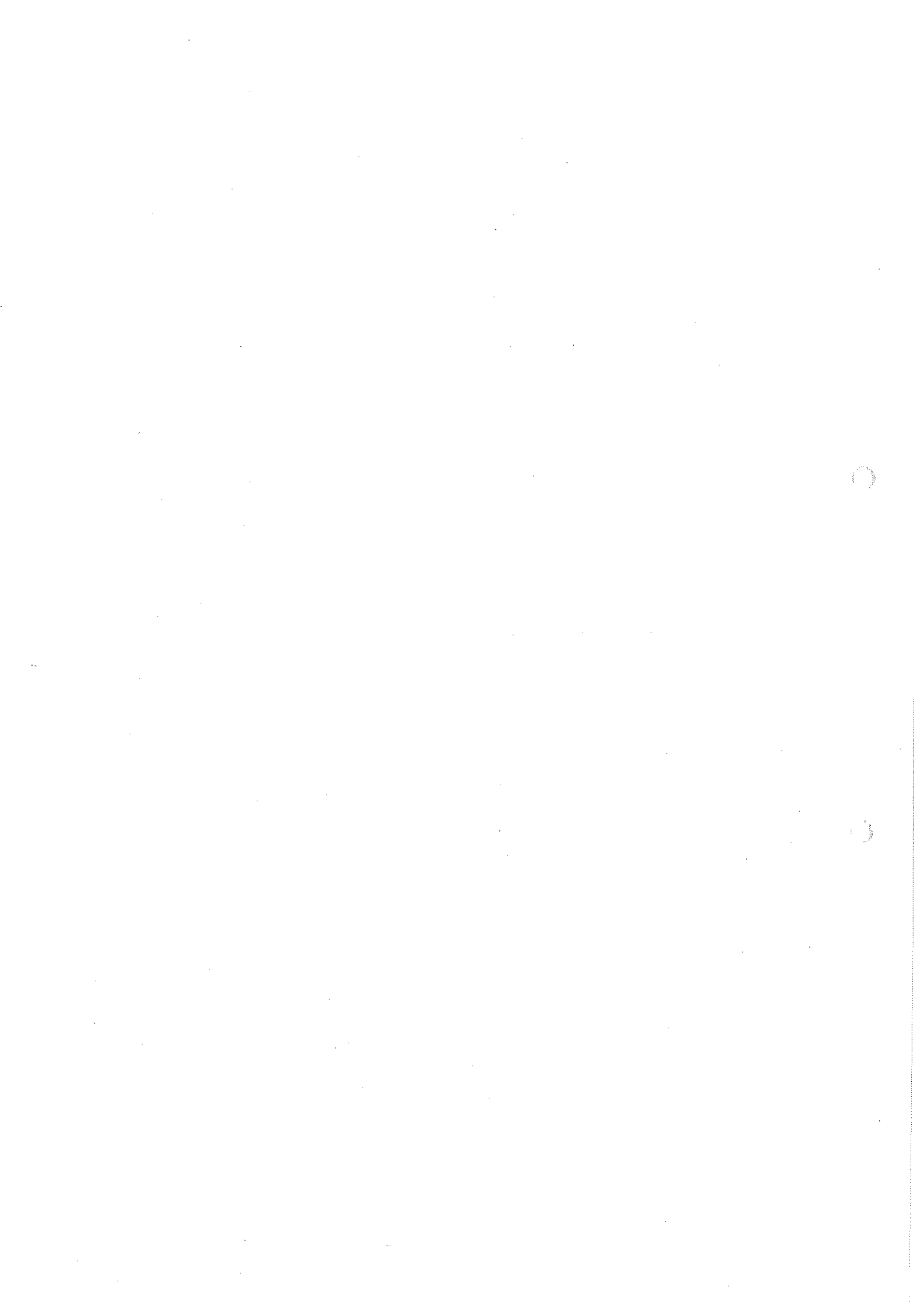
- **Conserver, pour la porte-fenêtre de la lucarne avant donnant sur le balcon du bow-window, l'allège pleine, comme en situation existante de fait ;**
- **Prévoir, pour la porte d'entrée et la porte de garage, des menuiseries mieux harmonisées avec le style de la maison (cf. situation existante de fait : petits bois et panneautage pour la porte d'entrée et ses châssis, proportions et divisions des vitrages pour la porte de garage) ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Pour le crépi des façades, essayer de reproduire une finition d'une texture semblable au crépi existant de fait ;**
- **Prévoir, pour la toiture du garage, une finition esthétique de préférence végétalisée ou, à défaut, à tout le moins munie d'un lestage en gravier ou d'un autre dispositif de teinte claire (EPDM blanc, ...) ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale des toitures plates, ainsi que la finition esthétique de la toiture plate du garage dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Minimiser l'envoi d'eau pluviale vers l'égout ; l'exutoire des dispositifs devant être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ;
- Fournir un plan paysager intégrant la gestion de l'eau pluviale et limitant autant que possible les déblais et la perte de terres de qualité dans le cadre du réaménagement du jardin ;
- Ne pas réaliser l'abattage du bouleau ;
- Ne pas abattre les arbres pendant la période de nidification s'étendant du 1^{er} mars au 15 août inclus ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation en mitoyenneté (titre I, art. 3), la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et l'éclairage naturel (titre II, art .10) 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 23 février 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	10:30	PU/31052-20	Monsieur Didier FRANCOIS	Rue de l'Aronde 3 augmenter le volume de la toiture et transformer l'habitation	X	la 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande est située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette de l'Eider et de l'Engouevent formant un clos sans issue

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées par 2 ou 3 situées en recul de la voirie dans un environnement verdoyant

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène : gabarit (R surélévée+1+Toiture à versants), composition similaire (dimensions de baies de fenêtre...), et mêmes matériaux (brique et/ou en dalle de béton imitation pierre de France, tuile rouge)

Considérant qu'à l'origine toutes les maisons 3 façades présentaient des toitures à 3 versants

Considérant que la demande concerne une maison jumelée, 3 façades avec toiture à 3 versants, située à l'entrée du lotissement,

Considérant que la demande consiste à augmenter le volume de toiture pour aménager une chambre parentale dans les combles, remplacer les châssis et étendre le sous-sol ;

Considérant que le projet soumis est une version modifiée de la demande initiale qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 27/10/20 qui proposait la réalisation d'une toiture hybride formée d'une partie mansardée sur la moitié extérieure et d'une partie à versants pour la partie restante mitoyenne

Considérant que le demandeur a notifié son d'intention de modifier le projet en date du 31/10/20, que la demande modifiée nous est parvenue en date du 22/12/20 et qu'elle a été déclarée complète le 15/01/21

Considérant que la version modifiée propose la suppression du versant latéral de toiture et la réalisation d'une façade pignon dans le but de réaliser une toiture à 2 versants munie d'une lucarne en façade arrière

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

- la 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 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation complète de l'habitation et vise à améliorer l'habitabilité et le confort intérieur ;

Considérant que les travaux de transformations intérieures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme en ce qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité de la construction

Considérant que les caves existantes sont limitées à l'avant de l'habitation et que l'extension projetée est entièrement située sous la construction

Considérant que la toiture à 3 versants actuelle ne laisse que peu de possibilités d'aménagement des combles ;

Considérant que le redressement du versant de toiture et la construction de la lucarne permettent d'augmenter la superficie habitable des combles et d'y aménager une chambre supplémentaire conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme

Considérant que d'autres maisons du quartier ont déjà fait l'objet de ce type d'agrandissement du volume de toiture et plus particulièrement dans l'environnement proche au n°4 de la rue de la Bergerette pour lequel un permis a été délivré en 2016

Considérant que la lucarne projetée en façade arrière respecte les dimensions extrêmes autorisées au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant, que la lucarne projetée présente une volumétrie trop importante par rapport au volume de toiture, que celle-ci n'est pas suffisamment intégrée dans le versant de toiture

Considérant que cette lucarne sera très visible depuis l'espace public en raison de la situation de la parcelle à l'angle de la rue de la Bergerette

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la hauteur de celle-ci

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

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

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peint en gris anthracite mais que portes d'entrée et de garage ne sont pas remplacées et restent peintes en blanc

Considérant que les châssis de la maison voisine sont également de teinte foncée en bois brun et que la teinte choisie rétablit une certaine unité entre les deux façades

Considérant que la rehausse de façade pignon sera réalisée en brique similaire à l'existant, séparée des niveaux inférieurs par le maintien du tablier en béton architectonique

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de préciser ces raccords et l'emplacement des descentes d'eau

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, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021

Considérant qu'il y aurait lieu de privilégier le rejet des eaux insitu (dans le jardin) par infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement direct de l'eau pluviale au réseau d'égouttage

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 RÉSERVE de :

- Réduire la hauteur de la lucarne en limitant la hauteur sous plafond à 2m10
- Ou réaliser une lucarne rampante en tuile rouge présentant une hauteur maximum de 2m en façade
- Préciser les raccords entre la façade latérale et la rehausse et l'emplacement des descentes d'eau
- mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, citerne, débit limité) conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'habitabilité (hauteur sous plafond) est accordée 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 23 février 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	10:40	PU/31144-20	ELAN 15 A.C.P.	Rue de l'Elan 15 remplacer le revêtement de façade du rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et régulariser la profondeur du rez- de-chaussée	X	Art. 126§11 de COBAT Dérogation à un permis de lotir

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir permis de lotir L10 (Ref. régionale : 328/FL/10) délivré le 21/05/64 ;

Considérant que la demande concerne un petit immeuble à appartement construit en 1965 constituant la première construction du lotissement

Considérant que la demande consiste à remplacer le revêtement de façade du rez-de-chaussée, recouvrir la façade arrière avec 14cm d'enduit sur isolant, et obtenir la mise en conformité administrative de la profondeur existante du rez-de-chaussée et d'autres éléments de composition de façade (tels que terrasses et fenêtres) non conformes à la situation existante de droit que constitue le permis d'urbanisme délivré en 1965 ;

Vu le compte rendu de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires du 5/02/20 ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir en ce que la profondeur maximum autorisée de 13m est dépassée de 97cm au rez-de-chaussée et de 14 cm aux étages, et en matière d'esthétique ce que les prescriptions interdisent l'emploi d'enduits de façade

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

- Art. 126§11 du COBAT : dérogation au RRU et au permis de lotir en matière de profondeur de construction

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Considérant que les modifications de façade à mettre en conformité concerne la largeur des terrasses arrière, l'emplacement des fenêtres au dernier étage à l'arrière et la présence d'une terrasse au dernier étage à l'avant

Considérant que les profondeurs existantes et projetées ne portent pas atteinte à la qualité résidentielle du voisinage en ce que :

- d'une part, la profondeur du rez-de-chaussée existe depuis la construction de l'immeuble, a servi de référence pour les immeubles voisins et qu'aucune réclamation n'a été formulée depuis lors,
- d'autre part, la surépaisseur due à l'isolation de la façade arrière n'est pas significative

Considérant que le placement de l'enduit sur isolant vise à la fois à protéger la brique de façade qui devient poreuse et à augmenter la performance énergétique de l'immeuble

Considérant que ces travaux constituent des travaux d'entretien qui améliorent les conditions de confort et d'habitabilité des logements sans porter atteinte à l'aspect esthétique de la façade concernée ;

Considérant que le revêtement de façade en dalles de schiste du rez-de-chaussée en façade avant est détérioré, que son remplacement est justifié

Considérant cependant que le choix du matériau (pierre bleue adoucie) pourrait être amélioré afin de constituer un ensemble cohérent avec l'immeuble voisin n°13

Considérant en effet que l'immeuble voisin n°13 construit un an plus tard présente les mêmes caractéristiques architecturales et en particulier la même brique de façade

Considérant que cet immeuble présente un revêtement de façade du rez-de-chaussée de type pierre de France

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

AVIS FAVORABLE, UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'urbanisme, SOUS CONDITIONS DE :

- choisir de préférence un revêtement de façade de type pierre de France similaire au n°13

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 permis de lotir en ce qui concerne la profondeur et le matériau de façade arrière sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 février 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	11:00	17/PFU/172 6447/	LA COOPERATIVE DU CHANT DES CAILLES S.C.R.L. Monsieur Antoine Sterling	Avenue Léopold Wiener 20 - 26 Rénover et agrandir la bergerie de la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités .	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 générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine)

Vu la situation de la bergerie en zone verte au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans un site classé par arrêté du 19/07/2007 et en zone de parc classé au PPAS zone 7 dénommé Wiener (A.G. 13/01/2011);

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

Considérant que la demande concerne la rénovation et l'agrandissement de la bergerie de la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités;

Qu'un permis environnement de classe 2 (réf. PU2020/601) est introduit en parallèle pour l'augmentation du nombre de moutons sur l'ensemble des prairies du Couvent Sainte Anne : maximum 155 moutons (adultes et agneaux) à un temps T , sur un plan de gestion du fumier au Couvent Sainte Anne (50T) et les pâturages y attenants ;

Historique de la demande :

Considérant que la demande est située en bordure de l'avenue Léopold Wiener à Watermael-Boitsfort, le couvent des Religieuses de l'Eucharistie (couvent Saint-Anne), depuis son origine en 1870, et en bordure d'un vaste parc paysager d'environ six hectares en pente douce, compris entre l'avenue Wiener et la rue des Hannetons; que le site présente aujourd'hui une collection intéressante de milieux et de biotopes divers - verger, pâtures, prairies, bosquets et bois - dont l'agencement constitue un élément paysager remarquable et rare en Région bruxelloise ; Qu'une partie du parc est actuellement occupée par « la Ferme du Chant des Cailles », gestionnaire d'un projet d'agriculture urbaine écologique ancré à Watermael-Boitsfort ; que parmi ses activités figure le projet du Bercail initié en 2012 sur les terrains du couvent Saint-Anne, et concentré sur l'élevage de brebis et sur la fabrication de fromage à partir du lait produit sur place ; que les activités ont fait l'objet de deux permis d'environnement de classe 3, datés du 24/04/2013 et du 8/11/2013, et respectivement octroyés pour les sites du Chant des Cailles et du couvent Saint-Anne pour 30 moutons ; qu'un permis de classe 2 daté du 22/04/2014 autorise la fromagerie sur les terrains du couvent ; qu'à partir de 2014, le dossier a connu l'évolution suivante : - 04/02/2014 : permis d'urbanisme autorisant la

restauration partielle du verger, la transformation en bergerie de l'abri pour chevaux existant et la fabrication de fromage à partir du lait produit sur le site (17/PFU/494418) ;

La demande :

Considérant que la demande d'urbanisme porte sur :

- La rénovation et agrandissement de la bergerie
- L'Aire de compostage du fumier
- Plan de gestion du fumier
- Le charroi lié aux activités (livraisons, évacuation du fumier, chargements/déchargements,...) ;
- La validation des activités agricoles et didactiques en cours et à venir;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et que 274 réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2021 au 08/02/2021 ;

Que les réclamations portent majoritairement sur la taille de la bergerie comparable à une exploitation fermière (249 m²) 3 x plus grande que l'existante, le charroi avec ses 495 camions nécessaires pour l'exploitation, les nuisances du site dues aux moutons, charroi et à la fromagerie, le danger pour la nappe phréatique, la diminution de la qualité de l'air à cause du fumier, avoir une demande unique sur l'ensemble des travaux en cours ou prévus (ex : abattage d'arbres), sur un projet qui est contraire aux objectifs du parc classé et du PPAS ;

Que des réclamations positives ont également été introduites soutenant le projet vu qu'il permet une production agricole saine et locale, un projet éducatif et participatif, la création d'emplois en économie circulaire, la valorisation du patrimoine et de la nature ;

Avis d'instances :

Vu l'avis favorable conditionnel du service d'incendie d'urgence du 01/02/2021 ;

Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS en sa séance du 13/01/2021 libellé comme suit :

« L'utilisation des terres n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial dans la mesure où ce projet s'inscrit dans la lignée de la vocation originelle du site classé, qui pourvoyait originellement aux besoins alimentaires du couvent en exploitant verger, potager et prairies. Les activités proposées rencontrent par ailleurs le rôle didactique, pédagogique et social du parc, inscrit en zone verte au PRAS, la vente ponctuelle de la production locale organisée sur le site étant une activité commerciale accessoire. D'un point de vue patrimonial, la CRMS approuve donc la demande sous les conditions suivantes : - L'intégration paysagère de la bergerie devra être renforcée dans le but d'une intégration optimale dans son environnement, notamment en accordant une attention particulière aux choix des matériaux et au traitement architectural de la future construction (essence et traitement du bois, menuiseries et quincailleries, teintes etc.). Les plans devront être précisés sur ce point et au préalable être approuvés par la DPC. - Bien que la Commission regrette que les extensions de 2016 aient mises en œuvre sans autorisation, elle souscrit au projet de rénovation/extension de la bergerie, car la construction actuelle est peu valorisante pour le site classé, et vu la nouvelle construction a été conçue en intégration paysagère avec le site : localisation au creux d'un bosquet, mi-enterrée, construction bois, ... ; - Les travaux devront se dérouler dans le respect du site, y compris au niveau du relief ainsi que des arbres proches de la bergerie et de leur système racinaire. La DPC devra être étroitement associée à l'organisation et au déroulement du chantier qui fera l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme. emprise existante 5/5 - Enfin, l'intégration de l'élevage dans le biotope actuel devra respecter le site classé dans sa globalité. Tout particulièrement, le troupeau devra être tenu strictement à l'écart des arbres et arbustes fruitiers, forestiers et d'ornement. À cette fin, on prendra les mesures de protection adaptées, à valider préalablement par la DPC. »;

Conformité aux réglementations :

Considérant que selon le Plan régional d'Affectation du Sol, le projet est situé en zone verte, de sorte que la prescription particulière 10 du PRAS est d'application :

« 10. Zones vertes

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique.

Ces zones peuvent bénéficier, par plan particulier d'affectation du sol, des prescriptions applicables aux autres zones d'espaces verts, à l'exclusion des zones de cimetières et des zones de sports ou de loisirs de plein air. »

Que les zones vertes sont principalement affectées à la végétation et aux plans d'eau en vue de la conservation et de la régénération du milieu naturel ; Que les travaux qui peuvent y être autorisés doivent être nécessaires à l'affectation

de la zone et garantir son intérêt scientifique, esthétique, social ou pédagogique ; que ces travaux se limitent toutefois aux :

- installations scientifiques et pédagogiques (panneaux d'informations pédagogiques, signalétique, postes d'observation de la faune...);
- infrastructures de repos et de promenade, par ex. des sentiers de promenade, des sentiers équestres ou des pistes cyclables...;
- installations nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces.

Que les immeubles existants au moment de l'adoption du plan peuvent être maintenus en zone verte conformément à la clause de sauvegarde prévue à la prescription 0.9 du PRAS; que par contre, ils ne peuvent ni s'accroître, ni faire l'objet d'une démolition-reconstruction, sauf destruction suite à un cas de force majeure ;

Qu'outre les bénéfices socio-professionnels, environnementaux, alimentaires, pédagogiques et scientifiques, les activités projetées participent au maintien des qualités paysagères et végétales de ce paysage rural classé ; que l'activité d'élevage est venue s'insérer dans le biotope, en occupant certains de ses éléments, sans la dénaturer ni le perturber nullement ;

Que la demande de permis d'urbanisme vise également l'agrandissement de la bergerie ce qui est contraire à la prescription 0.9 du PRAS ;

Qu'en effet la prescription 0.9 du PRAS dispose ce qui suit :

« 0.9. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.»

Que l'objet de cette clause de sauvegarde est de tenir compte des situations antérieures non conformes au PRAS lorsque les activités ont été légalement implantées avant l'entrée en vigueur du PRAS ; que cette même prescription détermine explicitement que la faculté d'accroissement des superficies de plancher existantes ne s'applique pas dans les zones vertes ; qu'il s'ensuit que les travaux de transformation et de rénovation lourde sont en principe possibles, mais que l'accroissement de la superficie de plancher de la bergerie est contraire aux prescriptions du PRAS et ne peut donc pas être autorisé ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Plan particulier d'Affectation du Sol Wiener (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 janvier 2011), et plus particulièrement dans la zone de parc classé de ce PPAS : Que l'article 8.2 du PPAS détermine qu'aucune construction n'est autorisée ; que la prescription 0.9 du PRAS détermine explicitement que la faculté d'accroissement des superficies de plancher existantes ne s'applique pas dans les zones vertes ; que le PPAS (inférieur au PRAS) n'entre pas en contradiction avec ce libellé ;

Considérant que le parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie est classé par l'arrêté du 19/07/2007 pour son intérêt historique, scientifique et esthétique ; que l'arrêté de classement prévoit notamment les conditions particulières de conservation suivantes : Cet arrêté de classement détermine spécifiquement que toute nouvelle construction est interdite (à l'exception des constructions défendant un objectif exclusivement didactique ou scientifique) ; qu'il ne prévoit rien en ce qui concerne des travaux de rénovation ou de transformation de bâtiments existants ;

Qu'étant donné que l'accroissement de la superficie de plancher de bâtiments est interdite par le PRAS, le permis demandé pour l'agrandissement de la bergerie ne peut pas être accordé ; que l'Arrêté de classement ne pourrait remettre en cause l'affectation prévue au PRAS et les conséquences qui en découlent ;

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

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

Vu la stratégie GOOD FOOD (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/12/2015) ;

Considérant que la notion « d'agriculture urbaine » est absente des textes réglementaires ;

Considérant la volonté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale de modifier le PRAS afin d'offrir un cadre réglementaire à l'agriculture urbaine ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le développement d'une agriculture agro-écologique urbaine durable ;

Considérant que l'Asbl La Ferme du Chant des Cailles rassemble différents pôles d'activité, d'agriculture urbaine, participative et écologique à Watermael-Boitsfort

Considérant qu'elle fait partie des quelques pionniers qui réintègrent en ville la production nourricière ;

Considérant que cette activité est en ce sens économique, mais aussi expérimentale, participant à une démarche scientifique et pédagogique démontrant par la pratique la réalité et la faisabilité d'une agriculture paysanne en milieu urbain ;

Considérant que cette activité est considérée comme exemplaire, innovante et ambitieuse en Région bruxelloise ;

Considérant que le Bercaill constitue le pôle élevage de la Ferme du Chant des Cailles installé depuis 2013 au Couvent Saint-Anne ;

Considérant que la Commune regrette vivement qu'aucun contact n'ait été pris par la Région depuis le 20/09/2019, date d'introduction de la demande, pour avertir le demandeur de l'infaisabilité d'étendre ses constructions ;

Considérant que la Commune rappelle que la décision d'octroi ou de refus d'une demande de permis d'urbanisme en site classé est de compétence régionale ;

Considérant que la Commune, suite à la plainte émise en date du 20/02/19 par l'asbl Les Riverains du Parc faisant état entre autre de la mauvaise gestion du parc ; a en date du 13/03/2019 informé la Direction du Patrimoine Culturel et leur a demandé d'effectuer un contrôle afin de constater les faits et le cas échéant de prendre les mesures qui s'imposent ;

Considérant que la Commune a procédé elle-même a une visite de contrôle le 28/03/2019 et a mis en demeure le demandeur et gestionnaires du site de se mettre en ordre en date du 21/06/2019 ;

Considérant que c'est d'initiative que la Commune a souhaité rencontrer la Direction du Patrimoine afin de s'entretenir à ce sujet et l'a conviée à effectuer une visite du site en présence des gestionnaires du site et du demandeur le 12/09/2019 ; que celui-ci a exposé ses intentions d'introduire une demande de permis en vue de rénover et d'agrandir la bergerie ; qu'il est regrettable que deux années se soient écoulées pour conclure à un avis défavorable sur la demande ;



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 février 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	17/PFD/1765 461/	Société du Logement de la Région Bruxelles- Capitale (SLRB)	Avenue des Princes Brabançons Square des Archiducs Construire un bâtiment de 39 logements, divisé en quatre entités distinctes et un parking souterrain de 45 places	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui- ci)) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m ²) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m ² , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise

					<p>à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)</p> <p>Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)</p> <p>dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)</p>
--	--	--	--	--	--

REPORT dans l'attente de l'avis de la CRMS.