



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 26 octobre 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	09:30	17/PFD/176 3571/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Place Eugène Keym Aménager l'espace public en zone de rencontre : renouveler les revêtements de sol, réorganiser le stationnement automobile en surface, aménager des espaces végétalisés, maintenir les arbres existants et ajouter de nouveaux arbres, habiller l'escalier reliant la place à la dalle de l'immeuble avec un bardage en maille métallique, rénover l'étanchéité de la dalle de parking sous la place et intégrer un nouveau mobilier urbain (parkings vélo, bancs, etc) ;	X	Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

Considérant que la place est inscrite au PRAS comme réseau viaire entouré de liserés commerciaux et de zones d'habitation ;

Considérant que la place Keym est inscrite dans le maillage vert et bleu de la région Bruxelles-Capitale ainsi qu'en zone de risque d'inondation et hydrogéologique (lit du Watermaelbeek) ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de Bruxelles Mobilité, que cette dernière a rendu un avis favorable sous conditions le 25/06/2021 ;

Considérant que l'avis a été soumis au SIAMU (favorable sous conditions), Vivaqua (idem) et Bruxelles Environnement) ;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique en application de la prescription 25.1 du PRAS ;

Considérant que 32 réclamations ont été introduites durant l'enquête publique qui s'est tenue du 1/09/2021 au 30/09/2021 ;

Considérant que les réclamations portent sur :

Les arbres : pétition de 265 signatures contre l'abattage des arbres existants, contre l'abattage d'un arbre au n°16 pour du stationnement, contre plantation essences allergènes ;

La mobilité douce : l'absence de piste cyclable le long de la place, prévoir traversées surélevées tous les 20m, besoin d'augmenter le stationnement vélo et vélo cargo, réserver un espace de circulation aux cyclistes, demande de box vélos sécurisés, prendre en compte la circulation des vélos avec remorques, prévoir des arceaux vélo conformes (sections rectangulaires), élargir l'espace pour la mobilité durable, couvrir les arceaux vélo, prévoir du stationnement vélo à proximité de la bibliothèque, contre la réduction du trottoir sur Bien Faire, ne pas maintenir le dévoiement au débouché de Bien Faire qui représente un masque de visibilité, revoir la largeur des SUL, demande d'une place piétonne,

Le stationnement et la circulation automobile : demande de suppression du stationnement sur la place sauf pour PMR, rendre payant le stationnement, suppression d'une bande sur rues avoisinantes pour SUL et élargissement des trottoirs, pression automobile maintenue sur la place non justifiée, demande de diminution des emplacements de stationnement, compensation souterraine existante et actuellement sous utilisée, accès au parking souterrain demandé pour habitants entre 18h et 9h, contre stationnement dans étranglement de la place car manœuvres compliquées, pour le maintien de places « pick and go », intégrer des zones de livraison, prévoir des carrefours à feu, relocaliser le stationnement ajouté au 4 rue Gratès, absence d'information sur l'utilisation du parking souterrain, prévoir des feux rouges aux traversées piétonnes, ralentisseurs, analyser l'offre en souterrain, adapter le stationnement pour les besoins des riverains et commerçants

L'aménagement : diminuer la surface minérale, ajouter de la végétalisation notamment des arbres, prévoir des jeux pour enfants, retirer la fontaine, questionne l'utilité du bardage métallique sur espace privé, pièces d'eau augmentent l'humidité, contre bardage qui cache le restaurant de la place, demande rénovation et maintien des bancs (circulaires ou autre forme) pour se poser à proximité des commerces, besoin de solutions pérennes pour la propreté, demande de planéité, briques de terre cuite peuvent de dégrader rapidement, plus de poubelles et du tri si possible, question sur la résistance du revêtement en chaussée, offrir plus de possibilités d'occupation de la place avec un coin entouré de végétation ,dissuader les dépôts clandestins, conserver une haie le long de sauvagine pour faire écran ;

Autre : féminiser le nom de la place (ex : Greta Thunberg)

Objectif :

Considérant que le projet a pour objectif de favoriser la mobilité douce, de répondre aux changements climatiques et de dynamiser l'activité commerciale ;

Aménagement :

Considérant que l'ensemble du périmètre est mis de plain-pied sur l'ensemble de la place, le niveau des filets d'eau et avaloirs est déplacé par rapport à l'existant et se situent de manière centrale sur les voies carrossables de la place ;

Considérant que l'espace de rencontre est matérialisé par des briques de terre cuite gris clair et pavés de granit rose récupérés sur place ;

Considérant que de nouvelles zones de végétation en pleine terre et en relief délimitent la chaussée carrossable, matérialisant le fond de vallée du Watermaelbeek ;

Considérant que le relief permet de créer des lieux de séjour plus intimes et confortables sans entrer en contradiction avec l'aménagement d'une place publique ;

Considérant que les chaussées adjacentes restent en asphalte ;

Considérant que les filets d'eau sont en pierre bleue récupérées sur place et sciées ;

Considérant que les eaux de ruissellement sont en partie gérées de manière classique vers l'égout via le filet d'eau et ses avaloirs tandis qu'une noue paysagère est mise en place sur l'ancien tracé du Watermaelbeek, dans le bas de la place ;

Considérant que l'infiltration directe est mise en œuvre via les nombreuses zones de plantations en pleine terre, les zones de revêtement semi-perméable à joints ouverts et la noue paysagère ;

Considérant que les opportunités d'infiltration sont nombreuses sur la place, la surface perméable du projet passant de 170 m² à 1.485 m² ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de suivre l'avis de Bruxelles Environnement pour la gestion de l'eau de pluie, s'assurant que le fond de noue ne soit pas imperméabilisé, redirigeant les eaux de pluie vers les massifs drainant en lieu et place du filet d'eau central et en rendant les surfaces de stationnement perméables ;

Considérant qu'une nouvelle aire de jeux a été inaugurée à 5min de la place Keym, au croisement de la rue Grates/ Bien Faire/ Van Becelaere, que si des modules de jeux devaient subsister, alors ils pourraient s'inspirer des monticules existants qui remplissent une fonction paysagère et ludique ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'éclairage avec 3 à 5 projecteurs sur mât de 6,60 m de haut ;

Considérant qu'une étude photométrique doit être fournie pour confirmer la position et le nombre de mâts ;

Considérant que des poubelles supplémentaires sont mises en place dans le projet, aux abords des traversées piétonnes principalement et des lieux de détente et repos (bancs, salons urbains) ; que le tri n'a pas été retenu ;

Considérant que les bancs et sièges sont en acier peint (rendu mat) et lamelles de bois massif pour les parties d'assises ;

Considérant que les bancs en bois arrondis disparaissent le long des commerces à l'est de la place, qu'il y a lieu d'en prévoir également pour renforcer la fonction séjour sur l'ensemble de la place (peuvent être ronds autour des arbres comme à l'heure actuelle) et la sécurité des arbres ;

Considérant qu'un système de jets d'eau au sol est prévu et qu'il pourrait être remplacé par des fontaines d'eau potable ;

Considérant que les surélévations sont réalisées à l'aide d'acier peint (teinte Corten) mis en œuvre de manière oblique et que ce matériau est étranger au contexte environnant ;

Considérant que l'acier Corten, s'il s'intègre dans des zones anciennement industrielles ou dans les zones maritimes, reste assez froid et peu invitant sur une place communale ; qu'il y a lieu de trouver une alternative se rapprochant plus des monticules actuels ;

Considérant que le projet met l'accent sur l'identité de la place en habillant l'escalier reliant la place à la dalle de l'immeuble moderne (bardage en maille métallique avec jeu d'éclairage et d'inscription en découpes), ce qui donne un signal visuel depuis Sauvagine ;

Considérant cependant que ce dispositif doit être étudié afin de permettre la lisibilité des infrastructures et ne pas créer de zones fermées ;

Considérant que 9 arbres sont maintenus sur 22, qu'il y a lieu de justifier les abattages par une étude phyto-sanitaire ;

Considérant que l'abattage d'un arbre pour aménager une zone de stationnement ne se justifie pas ;

Considérant qu'un arbre supplémentaire pourrait être implanté pour la terrasse face au n°15 et de prévoir un arbre de deuxième grandeur en remplacement de l'arbre remarquable à abattre ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la liste des plantations avec Bruxelles Environnement ;

Considérant que le chantier d'endommager les arbres maintenus ; qu'il y a lieu d'associer la DPC pour la protection des arbres restants ;

Considérant que l'aménagement des zones verdurisées doivent être réfléchies afin de différencier les espaces paysagers non accessibles et les espaces appropriables permettant de favoriser une qualité paysagère et à haute valeur biologique.

Mobilité :

Considérant que la place Keym est répertoriée comme un axe « PLUS » pour les piétons par le plan régional de mobilité GoodMove ;

Considérant que selon HUB et son baromètre des noyaux commerciaux en 2017, 54% des chalands viennent à pied, 35% en voiture et 23% en transports publics, ce qui montre que 72% des visiteurs ne sont pas des utilisateurs de véhicules motorisés personnels ;

Considérant que les traversées ne doivent pas être marquées en zone de rencontre, le piéton étant prioritaire, mais que des traversées préférentielles non marquées, néanmoins équipées de dalles de vigilances et de potelets, sont prévues ;

Considérant que le cheminement piéton reste fort limité à son emprise actuelle, hormis une ouverture vers le centre de la place via la passerelle ; que si l'une des volontés est d'ouvrir la place aux piétons, un dégagement doit être prévu entre les n°9/10 et 21/22 de la place afin de reconnecter les façades entre elles et permettre un déplacement aisé des piétons ;

Considérant que le projet intègre un arrêt de bus ; que celui-ci doit être aménagé conformément au vademecum des arrêts de surface édité par la STIB afin d'en garantir l'accessibilité (notamment hauteur de quai de 18 cm) ;

Considérant que la chaussée carrossable rue du Bien-Faire a été légèrement agrandie (3m60) afin de faciliter le croisement des véhicules et des cyclistes empruntant le SUL ;

Considérant que pour se faire, le trottoir côté pair a été rétréci ; que ce rétrécissement peut être accepté à condition de ne pas placer de potelets en trottoir, ce qui diminuerait encore plus l'espace dévolu aux piétons ;

Considérant qu'un total de 44 appuis vélos est prévu dans le projet, dont un ensemble couvert (contre le bâtiment face à l'espace Delvaux) ; qu'il y a lieu d'écarter certains arceaux pour le stationnement de vélos cargo et de prévoir un ensemble couvert supplémentaire ;

Considérant que le modèle d'arceau vélo est équipé d'une double barre horizontale ; qu'il convient de prévoir une barre supplémentaire à maximum 30 cm du sol au premier et dernier arceau d'une série afin de permettre une détection à la canne par les personnes malvoyantes (voir cahier de l'accessibilité piétonne) ; qu'un modèle à section rectangulaire est à privilégier, les arceaux à section ronde étant moins résistants au vandalisme ;

Considérant qu'en zone de rencontre, le trafic est apaisé et mélangé, que des pistes cyclables ne doivent pas être marquées ;

Considérant que la chaussée carrossable qui rentre sur la place depuis Sauvagine a conduit à aménager l'espace le long de cet axe carrossable, coupant la place en deux parties distinctes ;

Considérant que la fermeture de la place a été étudiée en 2014, et qu'elle indiquait un report de trafic sur Roitelet (sans dépasser la capacité de voirie), conduisant à abandonner l'option ;

Considérant que cette étude mériterait d'être conduite à l'heure actuelle, les habitudes de déplacement se modifiant avec l'augmentation de la mobilité douce ;

Considérant que les comptages réalisés en 2019 ont montré une faible rotation des véhicules stationnés, qui le sont majoritairement pour de la longue durée malgré la mise en zone bleue ;

Considérant que le périmètre compte 51 places (et une certaine dans le parking couvert adjacent à la place) à ce jour et le projet en compte 40, soit une diminution de 21,5% et environ 2% d'espace récupéré au profit d'autres usages, que cette diminution correspond à l'axe 4 – stratégie 3 du PRDD ;

Considérant que l'aménagement d'un espace de rencontre qualitatif nécessite la suppression ou le déplacement des emplacements de stationnement au niveau de la place pour dégager la place Keym et rendre le déplacement des modes actifs plus aisés ;

Considérant que l'accès au parking souterrain se fait désormais par la rue du Roitelet, le double sens entre la place et le parking ayant été supprimé pour sécuriser les cheminements piétons entre la place et la rue Gratès ;

Considérant que certaines places de stationnement supprimées sur la place peuvent être reportées rue du Bien-Faire ;

Considérant que les zones de livraison disparaissent ; qu'il y a lieu d'en prévoir à proximité des commerces ;

Considérant que les places de stationnement restantes doivent être perméables (revêtement et fondation) soit via un revêtement perméable soit via une injection sous un massif ;

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

- ***S'assurer que les girations des véhicules de secours sont possibles avec les potelets et que ceux qui sont amovibles soient compatibles avec la clé pompiers ;***
- ***S'assurer que la couronne des arbres laisse 4m de hauteur libre pour le passage des véhicules d'urgence***
- ***Justifier l'abattage des arbres à l'aide d'une étude phytosanitaire***
- ***Créer une ouverture entre les n°9/10 et 21/22 pour permettre un cheminement piéton traversant***
- ***Ne pas placer de potelets en trottoir sur Bien-Faire, l'espace piéton ayant déjà été réduit au profit du SUL***
- ***Prévoir un stationnement vélo couvert supplémentaire***
- ***Prévoir une ou deux zones de livraisons***
- ***Prévoir des bancs côté est également et autour des arbres***
- ***Revoir l'aménagement des zones paysagères dans l'objectif d'une réelle requalification de l'espace public ;***
- ***Prévoir des buttes appropriables et limiter l'accessibilité aux zones plantées ;***
- ***Proposer une alternative à l'acier Corten et envisager la récupération des matériaux existants sur les buttes appropriables ;***
- ***Assurer une mise en œuvre du revêtement garantissant un confort d'usage élevé, conforme au statut piéton Plus de la place***
- ***Prévoir du mobilier urbain accessible pour les personnes à mobilité réduite, et la possibilité de s'asseoir tant face à l'esplanade que face aux espaces verts***
- ***Equiper la traversée principale d'un dispositif de guidage podotactile***
- ***Opter pour des arceaux à section rectangulaire, équiper le premier et dernier arceau d'une série d'une barre horizontale supplémentaire permettant la détection à la canne***
- ***Aménager l'arrêt de bus conformément aux normes en vigueur en matière d'accessibilité***
- ***Réduire le nombre de places de stationnement au bénéfice des modes actifs***
- ***Privilégier en surface le stationnement PMR, partagé, évolutif pour les véhicules non thermiques ;***
- ***Prévoir des revêtements perméables notamment aux places de stationnement restantes***
- ***Ne pas prévoir de filet d'eau central mais diriger les eaux de pluie vers les massifs drainants en concertation avec le facilitateur eau de BE ;***
- ***Réaliser une noue infiltrante et non imperméabilisée dans le fond ;***
- ***Revoir la strate arbustive avec des espèces non exotiques ;***
- ***Prévoir un espace dégagé qui n'entrave pas la circulation pour effectuer les livraisons ;***

- **Fournir une étude photométrique ;**
- **Associer la DPC au chantier pour la protection des arbres ;**
- **Alléger la structure métallique devant l'escalier ;**
- **Privilégier les fontaines d'eau potable en lieu et place des jets d'eau ;**
- **Modifier l'implantation de la terrasse du n°15 de la place Keym afin de faciliter le cheminement piéton ;**



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 26 octobre 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	12:45	PU/31204-21	Monsieur Patrick BONTINCK	Rue Gratès 20 construire une lucarne dans le versant avant de la toiture à isoler et régulariser la création d'une baie vitrée à l'arrière du rez-de-chaussée		application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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 maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit *rez + 1 toiture*, ayant fait l'objet d'une permis d'urbanisme en 2002 pour la construction d'une annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne dans le versant avant de la toiture à isoler et régulariser la création d'une baie vitrée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la suppression du trumeau prévu à l'arrière de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- L'isolation de la toiture de la maison unifamiliale par l'extérieur ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- La mise en œuvre de la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension du séjour, comme prévu lors du précédent permis, en 2002 ;

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation du 22/06/2021 pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la commission de concertation du 22/06/2021 a émis un avis unanime favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir, pour la lucarne en toiture avant, un recul de 60 cm par rapport au plan de la façade avant ;
- Prévoir, pour l'habillage de la lucarne, un matériau de teinte plus claire (zinc prépatiné gris-quartz ou autre) ;
- Prévoir, pour le châssis de la lucarne, un châssis en bois et respecter, lors de sa pose, un ébrasement extérieur de minimum 20 cm ;
- Lever toutes les discordances sur les différentes vues des plans (élévations, coupes) remis et fournir un document de synthèse complet ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (réalisation de la toiture végétale de la toiture plate du séjour) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

Considérant que les plans modifiés, déposés le 18/08/2021 répondent aux conditions suivantes :

- Prévoir, pour l'habillage de la lucarne, un matériau de teinte plus claire (zinc prépatiné gris-quartz ou autre) ;
- Prévoir, pour le châssis de la lucarne, un châssis en bois et respecter, lors de sa pose, un ébrasement extérieur de minimum 20 cm ;
- Lever toutes les discordances sur les différentes vues des plans (élévations, coupes) remis et fournir un document de synthèse complet ;

Considérant que les plans modifiés ne prévoient pas, pour la lucarne, de recul de 60 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que la note explicative jointe à la demande modifiée précise que le recul imposé dans l'avis conforme de la commission de concertation réduirait la surface au sol de 1,44 m² et la surface exploitable de la chambre de 2 m² ;

Considérant que le demandeur appuie sa demande d'absence de retrait par rapport au plan de la toiture par le peu d'impact de son projet sur l'espace public, notamment au vu de la présence d'arbres d'alignement en rue ;

Considérant que le demandeur appuie également sa demande d'absence de recul de la lucarne sollicitée, par rapport au plan de la façade, par l'existence de lucarnes similaires dans le voisinage immédiat de son bien ;

Considérant que les dimensions de la lucarne sont relativement limitées, à savoir une largeur de 3,12 m pour une hauteur verticale de 1,79 m par rapport au profil de toiture ;

Considérant que le chien-assis permet de disposer d'une hauteur sous plafond uniforme de 2,55 m dans les deux chambres existantes au niveau des combles ;

Considérant toutefois que la lucarne, implantée dans le plan de la façade avant, prend naissance sous le versant de toiture, portant sa hauteur verticale à environ 2,10 m ;

Considérant que la superficie de la chambre existante sous la future lucarne atteint 13 m² ;

Considérant que la joue gauche de la lucarne est prévue au droit de la cloison séparant la chambre et la cage d'escalier ;

Considérant que le recul de 60 cm imposé lors de la commission de concertation du 22/06/2021, par rapport au plan de la façade avant, porterait la surface de cette 4^{ème} chambre à 11,75 m², après mesurage sur la coupe et en plan ;

Considérant dès lors que la perte de surface exploitable de la chambre se limite à 1,25 m² ;

Considérant qu'une superficie de 11,75 m² pour une 4^{ème} chambre, de forme pratiquement carrée, ne nuirait pas à son habitabilité et permettrait aisément la placement d'un bureau et d'un grand lit ;

Considérant que l'implantation du chien-assis, dans le plan de la façade avant, associée à la hauteur totale relativement importante de cette extension en toiture augmentent son impact visuel depuis l'espace public, malgré les arbres d'alignement existants ;

Considérant également qu'une lucarne implantée dans le plan de la façade avant d'une construction s'apparente à une rehausse de la façade avant ;

Considérant en outre que la lucarne existante dans la toiture mitoyenne de droite est implantée en recul par rapport au plan de sa façade avant ; que la construction voisine de gauche dispose d'un Mansart ;

Considérant que les références mentionnées dans la note explicative modifiée concernent des immeubles dont les lucarnes ont été réalisées il y a de nombreuses années ; qu'elles sont clairement visibles sur les photos aériennes de 1996 ;

Considérant en outre que la hauteur extérieure des lucarnes existantes à proximité immédiate du bien faisant l'objet de la demande reste sensiblement inférieure à celle demandée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un léger recul par rapport au plan de la façade avant permet une meilleure intégration des lucarnes, prévues comme éléments en saillie sur les toitures suivant leur définition du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le chien-assis dispose d'un ébrasement extérieur de son châssis de 20 cm, permettant de limiter quelque peu son effet massif ;

Considérant que l'habillage de la lucarne est prévu en zinc prépatiné de teinte gris quartz ;

Considérant que la couverture de la toiture est en tuiles de teinte rouge ;

Considérant dès lors que la teinte gris quartz prévue pour l'habillage du chien-assis s'intègre discrètement tant à la couverture de la toiture, rouge, qu'à la teinte blanche de la façade avant munie de châssis de couleur crème ;

Considérant par conséquent que le matériau de qualité, de teinte gris quartz, pour l'habillage de la lucarne permet une bonne intégration de cette extension en toiture aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que le nouveau châssis du chien-assis est prévu en bois, de teinte grise ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre de matériaux plus respectueux de l'environnement et participant à la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC du 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

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 le permis d'urbanisme délivré en 2002 prévoyait, dans le séjour, à l'arrière du rez-de-chaussée, deux portes fenêtres de part et d'autre d'un trumeau ;

Considérant que le trumeau a été supprimé pour faire place à une large baie vitrée à châssis coulissants ;

Considérant que la modification de la baie augmente l'apport d'éclairage naturel au sein des pièces de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que cette adaptation de baie a nécessité la solution d'un problème de stabilité ; qu'elle était donc soumise à l'intervention obligatoire d'un architecte ;

Considérant que la pose d'un large châssis permet de créer des espaces de vie en lien direct avec le jardin du logement unifamilial ;

Considérant que cet élargissement de la baie vitrée en façade arrière du rez-de-chaussée participe dès lors à l'amélioration des conditions de confort des pièces de vie principale y situées ;

Considérant que la non réalisation de la finition esthétique végétalisée de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée constitue une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme prévoit la mise en œuvre de cette finition esthétique végétalisée ;

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

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur engendre une rehausse du niveau du faîte de +/- 15 cm ;

Considérant que les profils des deux constructions voisines sont plus hauts que celui de la toiture projetée ;

Considérant que le projet de rehausse de toiture, pour permettre son isolation, est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis mentionnent, en coupe et en façade avant, que les faîtes des deux constructions mitoyennes n° 20 et 22 sont alignées ; que la représentation en élévation arrière indique une différence de niveaux entre les faîtes mitoyens ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance relative à la représentation des constructions mitoyenne entre les différentes vues remises ;

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, un recul de 60 cm par rapport au plan de la façade avant ;**
- **Prévoir, pour le châssis de la lucarne, un châssis en bois et respecter, lors de sa pose, un ébrasement extérieur de minimum 20 cm ;**
- **Lever toutes les discordances sur les différentes vues des plans (élévations, coupes) remis et fournir un document de synthèse complet ;**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (réalisation de la toiture végétale de la toiture plate du séjour) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

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 26 octobre 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	13:15	PU/31303-21	Madame Anne-France DE MUNTER	Rue des Epicéas 13A construire deux lucarnes et régulariser l'aménagement de la zone de recul et l'aménagement d'une toiture-terrasse à l'arrière du 1er étage	X	dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

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 maison unifamiliale à trois façades, de gabarit rez + 2 + toiture à trois versants, dont le jardin est situé un niveau au-dessus de celui du rez-de-chaussée et construite en 1966 ;

Considérant qu'il s'agit de construire deux lucarnes et régulariser l'aménagement de la zone de recul et l'aménagement d'une toiture-terrasse à l'arrière du 1er étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture ;
- L'aménagement d'une 4^{ème} chambre dans les combles de la maison, avec salle de bain et dressing ;
- La régularisation du prolongement de la cage d'escalier jusqu'au niveau des combles ;
- La régularisation de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage, accessible depuis une chambre et réalisée sur toute la toiture plate existante du volume de l'étage des pièces de vie principale ;

- La régularisation de la modification, lors de la construction de la maison, de certaines baies en façade latérale ;
- La régularisation de la suppression des garde-corps devant les baies de fenêtre du 1^{er} étage, en façade avant et de la modification de la couleur des menuiseries ;
- La régularisation de la modification du dessin des deux portes de garage ;
- La régularisation du placement d'une palissade en zone de retrait latéral, à l'arrière de la porte d'entrée, afin de clôturer le bien ;
- La régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul et de la suppression du muret d'alignement existant de droit entre les deux garages ;

Considérant que le programme du projet est un logement unifamilial à quatre chambres, trois salles de bain, un dressing et deux garages ;

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

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

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

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 la terrasse à régulariser, à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse de 3,80 m le profil de la construction mitoyenne ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis visant à construire la maison ne prévoyaient pas d'accès à cette toiture plate ;

Considérant que la terrasse existante de fait engendre des vues non conformes aux dispositions du code civil en la matière ;

Considérant qu'elle a été aménagée sur toute la surface de ladite toiture plate ; que sa superficie atteint dès lors environ 21 m² ;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis l'une des chambres du logement unifamilial ;

Considérant que la maison dispose d'un jardin accessible depuis les pièces de vie principale du logement unifamilial ; que ce dernier est déjà pourvu d'une terrasse de plus de 25 m² ;

Considérant que l'importante superficie de ladite terrasse dénote avec son caractère accessoire découlant de son accès par une chambre et de l'existence d'un jardin de dimensions confortables muni d'une grande terrasse ;

Considérant que l'accès à ladite terrasse est situé à un peu plus de 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé d'aménager une partie inaccessible de cette toiture plate permettant également de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une finition esthétique, végétale extensive, de la partie inaccessible de la toiture plate garanti son caractère inaccessible, améliore l'aspect visuel dudit toit plat depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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 par conséquent que l'aménagement d'une terrasse, sur une partie de la toiture plate du volume du 1^{er} étage ne serait 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 certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul a été largement imperméabilisée ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul était largement plantée ; qu'elle présentait des bandes de roulement devant les deux garages et un muret d'alignement entre ces allées carrossables ;

Considérant que le muret d'alignement entre les deux garages a été démoli et que sa seule partie plantée est située dans la prolongation de la zone de retrait latéral ;

Considérant que cette modification de l'aménagement de la zone de recul a été effectuée après mars 2011 ; que le règlement régional d'urbanisme était déjà d'application lors de ces travaux ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme spécifie que seuls les accès aux immeubles peuvent être imperméabilisés ;

Considérant que l'aménagement existant de ladite zone de recul, imperméabilisée sur une largeur de 8,70 m, permet le stationnement aisé de trois véhicules ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; que leur imperméabilisation excessive participe au phénomène d'îlot de chaleur et à la surcharge du réseau d'égouttage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir vers un aménagement plus perméable de cette zone, planté en pleine terre et clôturé à l'alignement ;

Considérant par conséquent 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 les lucarnes sollicitées en toitures avant et arrière présentent des dimensions raisonnables, à savoir une largeur de moins de 4 m en toiture avant et de 4,75 m en toiture arrière, pour une hauteur verticale de 2 m ;

Considérant que le développement total de la façade avant et arrière s'élève à 9 m ;

Considérant que les chiens-assis sont implantés à 60 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant que ces éléments en saillie sur la toiture respectent un recul, par rapport aux plans des façades avant et arrière, de 70 cm ;

Considérant qu'ils permettent l'aménagement d'une chambre spacieuse, d'un peu plus de 17 m², munie d'un dressing de pratiquement 15 m² et d'une salle de bain privative ;

Considérant qu'ils assurent une hauteur sous plafond de 2,45 m pour la majorité des combles aménagés ;

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

Considérant que le prolongement de la cage d'escaliers jusque dans les combles existe déjà ; qu'il n'a nécessité aucune augmentation du volume de la maison ;

Considérant que lesdites lucarnes seront recouvertes de panneaux Trespa de teinte gris clair et de zinc quartz, également gris clair ;

Considérant que leurs châssis seront en bois peint en blanc et qu'un garde-corps métallique de teinte noire permettra d'éviter les risques de chute depuis la nouvelle chambre ;

Considérant que la lucarne avant disposera d'un bardage en cassettes de zinc quartz d'une largeur de 60 cm ;

Considérant que les matériaux et teintes proposés pour l'extension en toiture s'intègrent harmonieusement à la toiture en tuiles rouges du bien ;

Considérant toutefois que les lucarnes sont dépourvues de tout couronnement ;

Considérant qu'il y a lieu de soigner davantage la finition de ces nouveaux éléments en toiture en prévoyant soit une corniche, soit un ébrasement extérieur de leur châssis de minimum 20 cm ;

Considérant que, lors de la construction de la maison, en 1966, les baies du 2^{ème} étage en façade latérale ont été modifiées ;

Considérant que la baie de la salle de bain a été agrandie jusqu'au niveau du plancher de cette pièce ; qu'elle est la symétrie de celle de la cage d'escaliers ;

Considérant que cette composition de façade s'intègre discrètement à l'esthétique générale du bien ;

Considérant que les fenêtres du hall d'entrée et du salon, en façade latérale, devaient initialement être pourvues d'une ferronnerie ;

Considérant que les baies de fenêtre du 1^{er} étage, en façade avant étaient initialement pourvues d'un garde-corps ;

Considérant que toutes ces ferronneries sont absentes ;

Considérant qu'elles ont été enlevées il y a plus de 10 ans ;

Considérant que les menuiseries étaient initialement de teinte blanche ;

Considérant que, lors de leur remplacement, les châssis ont été peints en gris silex (gri/vert – RAL 7032) ;

Considérant que cette teinte claire s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant que le dessin des portes de garage a été modifié ; que les portes existantes sont en bois, panneautées ;

Considérant que leur dessin s'accorde harmonieusement à l'esthétique générale de la maison ;

Considérant que la palissade avec portail d'accès au jardin, placée en zone de retrait latéral, permet de clôturer le bien ;

Considérant qu'elle participe dès lors à sa sécurisation ;

Considérant qu'elle est implantée pratiquement 6 m en recul de la façade avant et donc un peu plus de 10 m en recul de l'alignement ;

Considérant que les plans précisent que cet élément de clôture est métallique, de teinte blanche ;

Considérant que la teinte de ladite palissade avec portail est identique à celle des châssis, à savoir du gris silex ; que les plans doivent renseigner la bonne couleur ;

Considérant qu'elle n'est pratiquement pas visible depuis l'espace public au vu de son important retrait et du dénivelé existant du terrain (plus de 2,30 m au-dessus du niveau du trottoir) ;

Considérant dès lors que son placement ne porte pas préjudice à l'esthétique général de l'espace public ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme mentionnent une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant que son matériau n'est pas spécifié ; que les plans ne précisent pas le placement d'une souche pluviale, telle que prévue au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que celle-ci serait en zinc ;

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

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 :

- Aménager un retrait latéral planté de 3 m entre la limite mitoyenne et la partie accessible de la terrasse, ce retrait pouvant être commencé au niveau de la profondeur du conduit de cheminée existant ;
- Délimiter la partie accessible de la terrasse par un garde-corps, celui-ci pouvant être ancré au niveau du conduit de cheminée existant en mitoyenneté ;
- Prévoir, en zone de recul, un aménagement planté en pleine terre entre les deux allées de garage (arbustes) et de part et d'autre de celles-ci ;
- Clôturer la zone de recul à l'alignement par un muret bas entre les deux allées de garages ;
- Fournir un plan de détail de cet aménagement ;
- Prévoir un ébrasement extérieur des châssis des lucarnes de minimum 20 cm ou prévoir une corniche pour ces nouveaux éléments en toiture ;
- Prévoir, pour la nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant, du zinc ainsi qu'une souche pluviale de minimum 1 m de haut et le préciser sur les plans ;
- Corriger la couleur de la palissade avec portail d'accès renseignée en plans ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le recul planté de la terrasse du 2^{ème} étage dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (aménagement planté de la zone de recul) endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative 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 26 octobre 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	13:45	PU/31147-20	Madame Tamar KASPARIAN	Avenue des Noisetiers 18 réaménager la zone de recul, construire une extension et une lucarne	X	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 la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation mitoyenne unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager la zone de recul et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'une pente d'accès vélo menant au sous-sol dans la zone de recul ;
- La construction d'une extension de deux niveaux à l'arrière de l'habitation ;
- L'agrandissement d'une lucarne dans le versant de toiture arrière ;

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

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 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

Considérant que les dimensions du hall d'entrée ne permettent pas l'entreposage de vélos ;

Considérant l'aménagement de la pente d'accès en zone de recul vise donc à rendre les caves accessibles aux vélos afin de les y entreposer ;

Considérant que le projet prévoit une pente de 60 cm de large ; que cette largeur apparaît insuffisante pour assurer le passage aisé d'un piéton guidant son vélo dans une pente présentant deux angles droits ;

Considérant que les plans ne précisent pas le type de plantations prévu dans la surface maintenue en pleine terre ;

Considérant que les plans ne précisent pas non plus les matériaux prévus pour l'aménagement de la pente (revêtement du sol et des murs de soutènement) ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement du paysage urbain ; qu'il y a donc lieu de prévoir un aménagement paysager de qualité ;

Considérant que la grille située sur l'alignement sera conservée ; qu'elle permettra de prévenir les chutes et d'ainsi sécuriser la pente depuis l'espace public ;

Considérant que la façade avant restera inchangée ;

Considérant que la situation existante de fait du bien voisin le plus profond (n°16) ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il convient de se référer à la situation de droit pour définir en quoi le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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 l'extension projetée en intérieur d'îlot dépasse le profil du bien mitoyen le plus profond (n°16) de 2,90 m ;

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 le projet portera la profondeur totale du rez-de-chaussée à 15,65 m ; qu'il s'agit d'une profondeur raisonnable et confortable pour une habitation mitoyenne unifamiliale ;

Considérant par ailleurs que la parcelle de projet dispose d'une profondeur d'environ 34,50 m à compter du front de bâtisse ; que le projet ne compromet donc pas le maintien d'une zone de jardin spacieuse ;

Considérant que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 0,87 m au niveau du rez-de-chaussée et de 1,87 m au niveau du premier étage ;

Considérant que ces rehausses n'impacteront pas l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond des pièces aménagées dans la nouvelle extension atteint minimum 3 mètres ;

Considérant que l'article 4 du titre II du RRU permet l'aménagement de pièces de vie dans des espaces disposant au minimum de 2,5 mètres de hauteur sous plafond ;

Considérant en outre l'importante hauteur du mur acrotère projeté ;

Considérant par conséquent qu'il est possible et souhaitable de limiter la rehausse du mur mitoyen au niveau au niveau du premier étage sans compromettre l'habitabilité du projet ;

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

Considérant que la nature du revêtement des toitures plates de l'extension projetée n'est pas précisée sur les plans ;

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

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

Considérant qu'une couverture végétale des toitures plates de l'extension répondrait à ces objectifs ; que ce type de toiture améliore de plus 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 l'extension projetée disposera de larges baies vitrées afin d'apporter un éclairage généreux au salon et à la chambre du premier étage ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne située dans le versant arrière permettra de porter sa hauteur sous plafond à 2,60 m et d'apporter davantage de lumière naturelle à la chambre du deuxième étage ;

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

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 ;

NON

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

- Revoir l'aménagement de la zone de recul et notamment :
 - Préciser les plantations prévues dans la surface maintenue en pleine terre et privilégier les essences locales ;
 - Préciser le revêtement de la pente d'accès qui doit être perméable et des murs de soutènement ;
 - Élargir la pente à 80 cm et arrondir les angles de façon à la rendre aisément praticable et démontrer sa praticabilité ;
- Fournir un plan détaillé de l'aménagement de la zone de recul, incluant une coupe claire et précise (détaillant notamment l'accès à la cave en zone de recul et au niveau du sous-sol) ;

- Réduire la hauteur sous plafond de la chambre arrière du 1^{er} étage à 2,50 m et la rehausse du mur mitoyen de droite au stricte nécessaire (c'est-à-dire, à la hauteur de l'acrotère) ;
- Prévoir une finition végétalisée des toitures plates de la nouvelle extension ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une couverture végétale extensive sur les toits plats de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) de l'extension 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 26 octobre 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	14:15	PU/31305-21	Madame Audrey TUGENDHAFT	Rue de l'Hospice Communal 92 et 94 régulariser et transformer l'immeuble	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

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 4 souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de quatre étages datant de 1922 et comptant quatre appartements ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser et transformer l'immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la construction de deux lucarnes dans le versant avant et d'une lucarne dans le versant arrière ;
- La régularisation de la construction des annexes situées à l'arrière de l'habitation ;
- La régularisation de la composition architecturale de la façade avant ;
- La régularisation et l'agrandissement du logement situé au 3^{ème} étage ;
- La démolition d'une annexe de 14,89 m² située à l'arrière du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée ;
- L'agrandissement d'une baie en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;

- La suppression de fenêtres situées en façade arrière, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, afin de créer des balcons ;
- La démolition de deux sorties de cheminée ;

Considérant que la démolition de l'annexe située à l'arrière du bâtiment est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 17 de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la suppression des fenêtres en façade arrière est également dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 9^o du même arrêté ;

Considérant que, selon la situation de droit, le bâtiment est divisé comme suit :

- Rez-de-chaussée : un logement 1 chambre
- Premier étage : un logement 1 chambre
- Deuxième étage : un logement 1 chambre
- Troisième étage et combles : destination non précisée sur les plans d'archive

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'un logement de 1 chambre situé au troisième étage ainsi que son agrandissement par l'aménagement des combles ;

Considérant que le programme des autres logements est inchangé ;

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 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 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 14/10/2021 ;

Considérant que la construction des annexes maintenues et à régulariser est antérieure à 1953 (année des plus anciennes photos aériennes disponibles) ;

Considérant qu'elles accueillent, sur chacun des trois niveaux, une cuisine conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la composition architecturale de la façade avant ne correspond pas à la situation de droit en ce qui concerne le nombre de baies et leur emplacement ;

Considérant que la façade existante comporte trois travées au rez-de-chaussée (deux portes d'entrée et une fenêtre centrale) et deux travées symétriques aux étages ;

Considérant que cette situation de fait est antérieure à 1953 (année des plus anciennes photos aériennes disponibles) ;

Considérant que le style architectural de la façade existante est fidèle au style architectural prévu par la situation de droit ;

Considérant que la façade s'intègre harmonieusement au cadre bâti et à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une descente d'eaux pluviales en PVC de teinte grise a été installée en façade avant, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle n'est pas représentée sur les plans de la demande ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ; qu'il est donc souhaitable de la remplacer par une descente d'eau pluviale en zinc ;

Considérant par ailleurs qu'elle n'est pas reliée à l'égout ; que les eaux pluviales sont actuellement directement rejetées sur le trottoir ;

Considérant qu'il convient, conformément à l'article 16 du titre 1 du RRU (collecte des eaux pluviales), de relier la descente d'eau pluviale aux égouts publics ;

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

Considérant que le remplacement de la descente d'eau pluviale permettra de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que les trois lucarnes à régulariser datent d'avant 1953 ;

Considérant que les deux lucarnes du versant avant sont alignées sur les fenêtres des étages inférieurs ; qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition architecturale du bâtiment ;

Considérant qu'elles permettent un éclairage naturel satisfaisant de la salle à manger et de la cuisine du logement à régulariser ;

Considérant que la lucarne du versant arrière permet un éclairage naturel satisfaisant du salon du logement à régulariser ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, au niveau de la chambre située dans les combles, en ce que la superficie de la chambre disposant d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m (soit environ 5m²) est inférieure à la moitié de la superficie de plancher nette de la chambre (14 m²) ;

Considérant que les surfaces disposant d'une faible hauteur sous plafond pourront être exploitées pour l'aménagement de placards ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la chambre disposera ainsi d'une superficie de plancher nette satisfaisante ; que la dérogation relative à la hauteur sous plafond est donc acceptable ;

Considérant qu'à l'exception de la chambre située dans les combles, les aménagements intérieurs seront conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que les sorties de cheminée à démolir ne présentent aucune qualité architecturale qui justifierait leur maintien ; qu'elles ne participent pas à l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant que la cour libérée par la démolition de l'annexe est entièrement entourée de construction ; qu'elle ne profitera donc pas d'un ensoleillement propice au maintien d'une surface en pleine terre ;

Considérant que, conformément à l'article 13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable), l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins peut être autorisée pour des raisons de salubrité ;

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

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

Considérant qu'il est donc souhaitable, si la structure du bâtiment le permet, de réaliser une couverture végétale sur les toitures plates des constructions maintenues ;

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 :

- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 14/10/2021 ;
- Remplacer la descente d'eau pluviale en PVC par une descente d'eau pluviale en zinc, la relier aux égouts publics et la munir d'une souche pluviale de minimum 1 mètre de hauteur ;
- Réaliser une couverture végétale sur les toitures plates des constructions maintenues OU fournir une note de calcul démontrant que la réalisation de couvertures végétales n'est techniquement pas réalisable sans avoir à modifier la structure portante des toitures plates ;
- En application de l'article 192 du CoBAT et le cas échéant, réaliser la couverture végétale sur les toitures plates des constructions maintenues 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 26 octobre 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	14:45	PU/31258-21	Madame Sandrine DE FRU	Drève du Rembucher 97 régulariser la transformation de la toiture à trois versants en deux versants, la modification des fenêtres et porte de garage ainsi que la modification de l'aménagement du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale	X	Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 Coin du balai » (AG 01/10/15), en zone d'habitat et activités complémentaires, de cours et jardins et d'annexe garage ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir : L 92 du 22/05/1996 (n°72 au PRAS) ;

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

Considérant le permis d'urbanisme réf.24.436 : visant à construire des habitations unifamiliales, délivré le 04/07/1995 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'habitation unifamiliale à trois façades avec un garage accolé au mur pignon ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation de la toiture à trois versants en deux versants, la modification des fenêtres et porte de garage ainsi que la modification de l'aménagement du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la transformation de la toiture à 3 versants en toiture à 2 versants ainsi que l'augmentation du niveau du faite, qui est plus haut que sur les plans d'origine;
- la modification de plusieurs fenêtres (absence de cintrage, agrandissement ou ajout);
- la modification du châssis de la cuisine avec une allège vitrée en façade avant au lieu d'une imposte vitrée comme prévue sur la situation de droit ;
- la modification de la porte de garage;
- la modification de l'organisation du rez-de-chaussée, qui n'est pas conforme aux plans d'origine ;
- l'agrandissement de la terrasse arrière ;

Considérant que ces modifications datent de la construction de l'édifice ;

Considérant que la porte de garage ainsi que le châssis de la cuisine semblent avoir été modifiés après 2010 suivant les images disponibles sur internet ;

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) – prescription 4.2.4.1 :pour toutes les constructions nouvelles;
- application de l'art. 126 §11 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) - 4. Matériaux : (PL 92. du 22/05/1996 - nr°72 au PRAS) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 4.2.4.1. du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 – Coin du Balai, en ce que les châssis doivent être semblables aux châssis communément utilisés au Coin du Balai : un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés d'une imposte et pas d'une allège comme modifié au niveau du châssis de la cuisine en façade avant ;

Considérant que la demande déroge au point « 4 Matériaux » du permis de lotir PL. L92 du 22/05/1996 (nr 42 au PRAS), en ce que les châssis doivent être semblables aux châssis communément utilisés au Coin du Balai : un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés d'une imposte et pas d'une allège vitrée fixe comme modifiée au niveau du châssis de la cuisine en façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel du RRU (Titre II art.10) en ce que la superficie nette éclairante de certains espaces de vie est inférieure à 1/5 de la superficie de plancher ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la dérogation en matière d'éclairage naturel ne concerne que trois des quatre chambres du logement ;

Considérant qu'il s'agit de pièces de nuit ;

Considérant que cet aménagement date de la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel des chambres (Titre II art.10) sont acceptables ;

Considérant que la toiture a été modifiée en toiture à deux versants, profitant au volume du grenier, et rehaussée de 68 cm par rapport aux plans d'origine ;

Considérant que l'ensemble des habitations aux nr 93, 95 et 97 forment un ensemble homogène avec des toitures à deux versants ;

Considérant que la modification de la hauteur de la toiture, prend en compte les hauteurs des toitures des habitations voisines aux nr° 93 et 95 ;

Considérant que ces toitures suivent le niveau de la pente de la rue ;

Considérant que ce type de toiture est autorisé par le PPAS et le permis de lotir ;

Considérant que les châssis ont été réalisés sans cintrage, contrairement à la situation existante de droit ;

Considérant que ce type de châssis sans cintrage est autorisée par le PPAS et le permis de lotir ;

Considérant l'ajout d'un châssis sur le pignon au niveau du grenier ;

Considérant le déplacement du châssis du rez-de-chaussée du pignon au niveau de l'annexe arrière ;

Considérant que ces modifications de baies s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant toutefois la modification du châssis de la cuisine avec une allège vitrée en façade avant au lieu d'une imposte vitrée, prévue en situation de droit ;

Considérant que le PPAS et le permis de lotir autorisent les impostes vitrées mais pas les allèges ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques spécifiques de cet ensemble de maisons particulièrement homogène prévu par le permis de lotir ;

Considérant qu'il y a lieu de placer, lors du prochain remplacement des châssis, un châssis en bois à un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés d'une imposte ou non et de supprimer l'allège ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée a été modifié au niveau du hall d'entrée et de la cuisine ;

Considérant que ce nouvel aménagement permet d'éviter des espaces à angles aigus et permet un meilleur agencement des pièces en question ;

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

Considérant que la porte de garage sectionnelle de teinte blanche ne correspond pas au dessin des plans d'origine ;

Considérant que la porte de garage semble avoir été modifiée à la même période que le châssis de la cuisine ;

Considérant l'absence d'informations par rapport aux matériaux des façades de la situation de droit ;

Considérant que les châssis sont 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 que la demanderesse a déclaré, en séance de la commission de concertation, que la porte de garage était en aluminium ;

Considérant que les plans mentionnent de l'acier ; qu'il y a lieu de corriger et compléter les plans annexés à la présente demande de permis ;

Considérant qu'une porte de garage en aluminium permet une utilisation aisée ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant l'agrandissement de la surface imperméable de la terrasse arrière par rapport à la situation de droit ;

Considérant l'absence d'informations concernant le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que les dimensions de la terrasse tendent au respect de l'art 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant toutefois que les plans fournis avec la demande de permis sont lacunaires ;

Considérant que les informations concernant les matériaux de la porte d'entrée, de la porte de garage et les niveaux de faîtes des habitations voisines sont manquantes ;

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

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

- préciser sur les documents graphiques les matériaux de la porte d'entrée, de la porte de garage et les niveaux de faîtes des habitations voisines ;
- lors du prochain remplacement des châssis, placer un châssis en bois à un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés d'une imposte ou non et sans allège vitrée au niveau de la fenêtre située au rez-de-chaussée (cuisine) ;

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 prescription 4.2.4.1 : pour toutes les constructions nouvelles et du permis de lotir - 4. Matériaux : (PL 92. du 22/05/1996 - nr°72 au PRAS) sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations au RRU Titre II art. 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel des chambres 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 26 octobre 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	15:00	PU/31261-21	Monsieur Benoît DAVREUX	Avenue Alfred Solvay 13 construire une piscine, abattre un conifère et replanter	X	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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 mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également en zone de parc du PPAS « Zonne 2 - Secteur Etangs de Boitsfort » (A.R. du 21/02/1989) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale à trois façades avec dépendances et jardin ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine, abattre un conifère et replanter des arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du jardin par la construction d'une piscine de 8m par 4m avec une profondeur de 1,75m ;
- L'aménagement de zones plantées autour dudit couloir de nage afin d'englober la piscine à l'aide de massifs de plantations de type vivaces graminées et plantes mellifères ;
- L'abattage d'un conifère, implanté au milieu du jardin, à proximité de l'habitation ;
- La replantation d'un *Carpinus Betulus* (charme commun, arbre isolé) et 5 *Carpinus Betulus* ou *Quercus Ilex* (charme commun ou chêne vert, arbres palissés) ;

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) – prescription 1.2.2.1 : zone de cours et jardins ;
- 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 30/08/2019 au 15/09/2019 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 – Secteur Étangs de Boitsfort » en ce que les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs et ne mentionne pas la construction de piscines ;

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 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation en séance du 28/09/2021 dans l'attente d'une étude phytosanitaire de l'arbre à abattre, réalisée par un arboriste agréé ainsi que les informations relatives à l'imperméabilisation des surfaces en situation projetée ;

Considérant que les informations complémentaires ont été fournies par le demandeur en date du 14/10/2021 ;

Considérant les craintes des propriétaires ainsi que de leurs voisins mitoyens concernant l'arbre à abattre présentant des faiblesses durant les grands vents dont la chute de grandes branches causant des dégâts aux jardins respectifs ;

Considérant que le cèdre sujet de la demande est situé entre l'espace boisé public en talus vers la « petite chaussée de la Hulpe » et la terrasse jouxtant la bâtisse ;

Considérant l'étude phytosanitaire réalisée par l'arboriste agréé de la société « Plaisir Vert » ;

Considérant que cette étude décrit un risque inerrant à cet arbre qui, dans son développement a subi il y a une dizaine d'années un étêtage important qui a provoqué un déséquilibre vers les habitations ;

Considérant que l'étude précise que le cèdre entre en conflit avec d'autres arbres (Tilla, Acer), ce qui pourrait accentuer ce déséquilibre ;

Considérant que l'arboriste a diagnostiqué des déficiences d'ancrages au niveau des branches charpentières, des faiblesses face aux agents pathogènes tels que les insectes ou les champignons ainsi qu'un risque de pourrissement plus important au niveau de la coupe de la tête ;

Considérant que l'étude décrit le Cèdre du Liban comme étant un arbre inadapté à nos Régions, et qui est connu pour se casser facilement, notamment avec des branches charpentières principalement ;

Considérant que l'étude précise que l'arbre planté il y a environ 45 à 50 ans, n'ayant pas fini sa croissance, celui-ci doublera encore de taille et de volume, ce qui augmente fortement les risques pour les habitations et ses habitants ;

Considérant que le cèdre est un arbre à grand développement plus adapté aux grands parcs qu'aux jardins de ville ;

Considérant que ce grand développement cause la couverture de la majeure partie du jardin engazonné ;

Considérant que cette couverture, en plus de limiter l'accès à la lumière, s'accompagne de perte d'aiguilles, causant l'acidification du sol et limitant le développement de la flore sous ce couvert ;

Considérant que le sujet tend à dépasser au-dessus de la parcelle du n°11 de l'avenue ;

Considérant que l'arboriste, tenant compte des arguments exposés dans son étude phytosanitaire, recommande l'abattage de l'arbre ;

Considérant que le demandeur propose de replanter : 3 Fagus Sylvaticus de 5 ans d'âge en arbres palissés, 1 Carpinus Betulus de 10 ans d'âge en arbre isolé à l'arrière de l'habitation et 3 Pyrus Communis (arbres fruitiers) de 5 ans d'âge en fond de jardin ;

Considérant que le demandeur propose de planter trois grandes zones de massifs à l'arrière de l'habitation et une grande zone à l'avant de l'habitation de plantes vivaces, graminées et plantes mellifères ;

Considérant que le demandeur a fourni une liste détaillée des types de massifs ainsi qu'un plan de localisation ;

Considérant que cette plantation est plus adaptée à la parcelle et représente une mosaïque écologique plus intéressante qu'un grand sujet exotique ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'abattage est justifié pour des raisons sanitaires et de bon aménagement des lieux ; que les mesures de replantation proposées participent au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage et à la mise en valeur du patrimoine arboré ;

Considérant toutefois que certains sujets sont prévus à moins de 2 m des limites de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de plantations, à savoir planter le centre des arbres à minimum 2 m des limites de propriété ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales et contribuent à la réalisation du maillage vert ;

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

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la biodiversité locale et de laisser des sections de bois coupé sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit de retravailler le jardin en plateaux à l'aide de murs de soutènement et implanter une piscine ;

Considérant que la volonté du projet est d'englober la piscine à l'aide de massifs de plantations de type vivaces, graminées et plantes mellifères afin de créer un écosystème adapté à la faune à proximité de la forêt de Soignes ;

Considérant que, suite au report d'avis de la commission de concertation du 28/09, le demandeur a décidé de revoir l'aménagement de la piscine et d'enlever le jacuzzi existant sous la terrasse en bois et de rapprocher la piscine de la terrasse existante en pierre bleue ;

Considérant que la terrasse en pierre bleue a été réduite le long du côté droit laissant place aux massifs de plantations ;

Considérant qu'au vu des informations fournies concernant les taux d'imperméabilisation de la parcelle, le projet augmente sa perméabilité de 1% ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial c'est-à-dire 8m par 4m avec une profondeur de 1,75m ;

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

Considérant toutefois que cet équipement pourrait être rapproché davantage de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée, afin de permettre la plantation d'un sujet plus important dans la zone de cours et jardin, entre la piscine et la limite de fond de parcelle et d'augmenter davantage la proportion des espaces plantés ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'agrément adapté à la destination de la zone de cours et jardins et que dès lors la dérogation au PPAS se justifie ;

Considérant que la piscine sera munie d'un volet anti-UV permettant de bloquer la photosynthèse et donc d'éviter la formation d'algues dans la piscine, limitant le recours aux produits d'entretien chimiques et permettant de conserver la chaleur accumulée par le rayonnement solaire ;

Considérant que ce volet permet également de sécuriser la piscine, notamment en cas de chute d'enfants en bas âge ;

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

Considérant que le demandeur a prévu de placer une filtration par électrolyseur à sel au vu du cadre verdoyant et le fait que le bien se situe à proximité d'une « zone Natura 2000 » ;

Considérant que ce système sera entièrement automatisé ce qui permettra de contrôler en permanence la qualité de l'eau ;

Considérant que le projet prévoit de placer le système de filtration sous la terrasse en bois existante,

Considérant que le traitement de l'eau est prévu sans produits chimiques nocifs ; que le système permet une économie de l'eau ;

Considérant que le projet prévoit de placer une pompe à chaleur de type « Poolex Jetline Sélection Fi210 Full Inverter » (ou similaire) qui sera prévue au fond du jardin derrière une petite haie ;

Considérant qu'au vu de la proximité de la pompe à chaleur avec le voisinage, le demandeur prévoit de placer un caisson isolant ;

Considérant que cette pompe à chaleur est de petites dimensions et a l'avantage d'avoir une consommation jusqu'à 94% d'énergie naturelle et qu'elle reste très silencieuse (23dBA à 10m en mode éco) ;

Considérant que le gaz réfrigérant R32 utilisé par cette pompe à chaleur est plus performant et écologique que les normes de l'union Européenne ;

Considérant en outre la présence d'une citerne d'eau de pluie existante de 3000 l ;

Considérant par conséquent que la réalisation de la piscine et de ses abords, telle que sollicitée, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et s'intégrerait discrètement aux qualités paysagères de l'îlot ;

Vu les accords signés par les voisins contigus (aux numéros 09, 11, 15 et 17), concernant l'abattage de l'arbre et la construction de la piscine ;

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 :

- implanter la piscine contre la terrasse en pierre bleue et déplacer les équipements techniques dans une autre zone imperméable ;
- respecter les mesures de replantation proposées à savoir : 3 Fagus Sylvaticus de 5 ans d'âge en arbres palissés, 1 Carpinus Betulus de 10 ans d'âge en arbre isolé à l'arrière de l'habitation et 3 Pyrus Communis (arbres fruitiers) de 5 ans d'âge en fond de jardin ;
- planter un arbre dans le centre du jardin, dans la partie engazonnée entre la piscine et la limite de fond de parcelle ;
- limiter l'éclairage de la piscine afin de ne pas déranger la faune ;
- ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 PPAS (prescription 1.2.2.1 : zone de cours et jardins) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Des plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 26 octobre 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	15:20	PU/31254-21	Monsieur Alain-Pol ANDRY	Rue des Epicéas 17- 19 rénover la façade à rue, isoler par l'extérieur le mur pignon et régulariser l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale rez+1+toiture à versants, construite en 1908, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison jumelée avec le n°19 et implantée contre la limite mitoyenne avec la propriété sise au n°15 ;

Considérant que l'habitation fait partie d'un ensemble de 12 habitations à valeur patrimoniale ;

Considérant que les deux maisons (n°17 et n°19) présentent une façade de qualité dont beaucoup d'éléments de décor particulièrement intéressants sont à rénover ;

Considérant que ces deux habitations jumelées appartiennent au même propriétaire ;

Considérant que la demande consiste à rénover la façade à rue, isoler par l'extérieur le mur pignon et régulariser l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La rénovation des fresques murales présentes en façade avant des deux logements ;**
- **La régularisation de la construction de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **La réorganisation des espaces intérieurs de l'annexe par la suppression de la salle de bain et l'agrandissement de la cuisine ;**
- **L'aménagement du bureau situé au 1er étage en salle de bain ;**
- **L'isolation par l'extérieur du mur pignon et la pose d'un crépi de teinte beige ;**

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin du n°15 (annexe II) ;

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

- **Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;**
- **Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;**
- **Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;**

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation des fresques murales réalisées sur 3 bandeaux sous corniche d'environ 1,30 m x 30 cm et dans le placement de la baie centrale murée, d'environ 1,30 m x 2,00 m, située dans l'axe mitoyen entre les deux maisons jumelées ;

Considérant que la demande concerne également le bien sis au n° 19 en ce que les peintures à rénover sont posées sur les deux façades ;

Vu l'avis reporté par la commission de concertation du 12/10/2021 dans l'attente de compléments d'informations relatives au dessin d'origine des fresques en façade à rue ;

Vu les lettres fournies, par mail, par l'architecte en date du 13/10/2021 concernant :

- **La proposition de classement de l'ensemble des 12 maisons, envoyée le 26/10/2004 ;**
- **Les réunions relatives à une étude commandée à l'IRPA sur les peintures murales, envoyées le 26/01/2005 et le 22/02/2005 ;**
- **La demande de classement des façades avant, des jardinets avant et des toitures des 12 maisons, envoyée le 30/08/2006 ;**

Considérant l'étude de l'IRPA du 12/09/2006 fournie, par mail, par la DPC en date du 13/10/2021 ;

Considérant que la peinture d'origine représente, selon cette étude, un homme en pantalon court avec corne d'abondance, grappes de raisin et verre ;

Considérant que les trois petits bandeaux ont un motif symétrique avec personnage et décor floral stylisés ;

Considérant que la demande doit permettre de préserver, d'embellir et de mettre en valeur des qualités culturelles, historiques et esthétiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que ces deux habitations font partie d'un front bâti de 12 maisons jumelées de caractère de haute qualité esthétique et patrimoniale présentant également des fresques, dont la restauration de l'aspect d'origine est à encourager ;

Considérant que la peinture centrale est complètement délabrée ;

Considérant que les fresques d'origines ont été réalisées par des peintures sur toiles marouflées;

Considérant que les toiles marouflées sur les murs de façades sont sensibles aux variations de température et d'humidité ;

Considérant que cette technique est peu durable et demande un entretien régulier des toiles ;

Considérant que les toiles existantes seront déposées suite à un relevé précis ;

Considérant que les frises seront restituées moyennant une peinture murale minérale de type silicate keim ;

Considérant que la rénovation/restitution des panneaux décoratifs de cet ensemble de la rue des Epicéas est à encourager en utilisant une technique mieux appropriée comme un sgraffite ou une peinture ;

Considérant qu'étant donné qu'aucun document graphique permettant d'identifier la peinture d'origine n'a été retrouvé, il est prévu de réaliser une nouvelle version de la peinture centrale ;

Considérant toutefois que l'étude de l'IRPA comprend de nombreuses informations graphiques pouvant servir de référence pour la rénovation/restitution des panneaux décoratifs de cet ensemble architectural afin de garantir une cohérence de ces 6 panneaux au regard du style et de la typologie des immeubles ;

Considérant qu'en date du 22/10/2021, une nouvelle proposition sous forme de note explicative a été transmise par courrier électronique ; Cette nouvelle proposition prévoit :

- **D'effectuer un relevé et réaliser 3 peintures s'inspirant des peintures existantes sur les 3 bandeaux ;**
- **D'utiliser une peinture murale minérale (silicate, keim) ou affresco ou sgraffito ;**
- **De se conformer à la suggestion de l'IRPA en ce qui concerne les teintes prévues (le beige, de l'ocre et du rouge), et éventuellement des pointes de vert (comme sur le panneau central) ;**
- **D'utiliser une peinture murale sur enduit pour la partie centrale (éventuellement, enduit gravé de qualité fine (sgraffite) ;**

Vu les 3 options proposées concernant le motif de la nouvelle peinture prévue sur le panneau central :

- **Une peinture inspirée du printemps de Mucha ;**
- **Une peinture inspirée d'autres peintures réalisées sur une façade sise à Prague, Tchéquie;**
- **Portrait de Leopold Schmutzler (1864-1941) ou d'Henri Charles Manguin (1874-1949) ;**

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a signalé qu'il souhaiterait mettre en œuvre sa première proposition, inspirée du printemps de Mucha ;

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de fournir des élévations détaillées reprenant toutes les fresques présentes sur les deux façades à rue et de soumettre celles-ci à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant toute mise en œuvre ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée n'est pas visible sur les vues aériennes de 1977 ;

Considérant que cette construction datant d'après 1962 a été exécutée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 4 et l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette annexe dépasse le profil mitoyen ;

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 profondeur de l'annexe à régulariser, à savoir 5,30 m, a été conservée et qu'elle dépasse la construction voisine de gauche de 1 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de la maison unifamiliale est portée à environ 14 m, dans l'axe médian de la parcelle ;

Considérant que cette profondeur de bâtisse, au rez-de-chaussée, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant en outre le maintien d'une zone de cours et jardins d'une profondeur d'environ 12 m, dans l'axe médian de la parcelle ;

Considérant que cette annexe 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 ;

Considérant que la hauteur sous-plafond de l'annexe du rez-de-chaussée est limitée à 2.23 m ;

Considérant que cette hauteur sous plafond ne respecte pas le minimum imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (2,50 m pour les pièces de vie) ;

Considérant que l'extension dispose d'un large lanterneau permettant d'obtenir un éclairage naturel optimal et donnant à cet endroit une hauteur sous plafond conforme à la hauteur prescrite ;

Considérant que la dérogation est minime et qu'elle ne compromet pas l'habitabilité et le confort de l'habitation ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

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

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS, il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

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 dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe ou, le cas échéant, (pas de membrane étanche visible) ;

Considérant que le dossier a été 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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un isolant recouvert d'un crépi à poser sur le mur pignon de droite ;

Considérant que l'épaisseur totale du complexe sera de 13 cm ; que le retour, en façade avant, sera également en crépi d'après la déclaration faite en séance ;

Considérant que le crépi de teinte beige, similaire à celle de la maison voisine sise au n° 15, ne porte pas atteinte au langage architectural de la façade ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le 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 ;

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 :

- Soumettre un visuel des peintures projetées en façade à rue, avant toute mise en œuvre et fournir les élévations détaillées reprenant toutes les fresques présentes sur les deux façades à rue ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition végétale extensive sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée, ou le cas échéant prévoir une finition soignée de ce toit, 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 RRU Titre I article 4 en ce qui concerne la profondeur des constructions, Titre I article 6 en ce qui concerne le profil de toiture de l'annexe et au Titre II art. 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond de l'annexe sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

~~*Des plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumises à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.*~~

