

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1 1170
BRUXELLES
Tél. 02 / 674.74.32 Fax 02 /
674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1 1170
BRUSSEL
Tel. 02 / 674.74.32 Fax 02 /
674.74.25

Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:

11/07/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

Représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde**:

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire
Isabelle VANDEN EYNDE - architecte

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**:

BUP: Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie: Audrey HANSON et Fanny
MOSCHOS (point 7)
BUP : DPC. DCE. : Bruno LEFRANCQ (point 7)
Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Rue des Epicéas, 50

Objet de la demande :

Régulariser l'aménagement réalisé en zone de cours et jardins (piscine, mur de soutènement) et les modifications de la façade avant (châssis et portes).

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) : Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel Bruxelles Environnement :

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

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

Vu l'interpellation du voisinage effectuée par téléphone en date du 01/02/2023 ;

Vu la visite effectuée à la propriété voisine par le contrôleur communal en date du 03/02/2023 ;

Considérant qu'en date du 21/02/2023 le Collège des Bourgmestre et Echevins a accordé au demandeur un délai de 3 mois pour soit mettre la situation en conformité, soit introduire une demande de permis tendant à la régulariser ;

Considérant que le demandeur a introduit ladite demande en date du 15/05/2023, soit une semaine avant l'écoulement du délai accordé ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à la Mansart ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser :

- L'aménagement réalisé en zone de cours et jardins située en contrebas des parcelles de l'avenue Léopold Wiener et aménagée en gradins ;
- Les modifications des menuiseries de la façade avant (châssis et portes) ;

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

- L'aménagement d'une piscine ;
- La rehausse du mur de soutènement sis au fond de la parcelle ;
- La construction du retour du mur de soutènement en mitoyenneté avec le n°48 ;
- La réalisation d'une structure et d'une façade « trompe-l'œil » dissimulant le mur de soutènement et la construction d'un local technique pour la piscine ;
- La régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois et de la porte de garage en aluminium de ton gris anthracite ;

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

Considérant que les travaux réalisés en zone de cours et jardins se situent au-delà des ¾ de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. Du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact visuel de la hauteur du mur intégrant le local technique de la piscine sur le jardin du bien sis au n°48 ;
- La non nécessité de construire ce mur de soutènement contre la mitoyenneté avec le n°48 vu l'absence des terres à retenir ;
- Les vues intrusives sur les deux biens voisins engendrées par le niveau du plateau rehaussé et de la piscine ainsi que sa distance par rapport aux limites mitoyennes ;
- L'impact visuel du trompe-l'œil sur la valeur des deux biens ;
- Le non-respect des dispositions du code civil en matière des vues directes ;
- Les nuisances sonores que peut engendrer le volume réalisé au fond de la parcelle ;
- L'impact visuel et paysager de la nouvelle construction sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;
- Le précédent préjudiciable que constitue ce « trompe-l'œil » ;
- Le manque du réseau d'évacuation des eaux de la piscine et son impact éventuel sur les jardins voisins en cas de vidange de celle-ci ;
- La discordance entre les plans et la situation de fait concernant la rehausse du niveau du plateau abritant la piscine ;

Vu le mail envoyé par le demandeur en date du 10 juillet 2023 et le dépôt en séance d'un historique photographique ;

Considérant que les nouveaux châssis et porte d'entrée sont en bois de ton gris anthracite ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium anthracite ;

Considérant que les divisions des nouvelles menuiseries en bois semblent correspondre aux menuiseries d'origines ;

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 respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant qu'il y aura lieu dès lors d'uniformiser les matériaux des portes et des châssis en prévoyant lors du prochain remplacement une porte de garage en bois de ton anthracite ;

Considérant que la piscine aménagée sur le dernier plateau situé au fond du jardin a impliquée une rehausse de d'environ 40 cm de ce dernier ;

Vu les discordances relevées entre les coupes et le reportage photographique concernant la rehausse du mur de la piscine ;

Considérant que la modification du relief inférieure à 50 cm et l'aménagement d'une piscine de 20 m² à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse du plateau ainsi que l'emplacement de la piscine engendrent des vues plongeantes et intrusives sur les deux jardins voisins, portent préjudice à l'intimité du voisinage ;

Considérant de plus que ce plateau étant reconstruit et rehaussé ne respecte pas le code civil en matière des vues directes ;

Considérant par ailleurs que ce plateau initialement en plein terre a été recouvert d'une structure en bois et un revêtement constitué de feutres géotextiles perméables ; que cette modification réduit la capacité d'absorption des eaux pluviales au niveau de ce plateau ;

Considérant que l'artificialisation et la rehausse davantage de ce plateau peut engendrer de l'érosion de la biodiversité et de l'accroissement des risques naturels, notamment des inondations par ruissellement urbain ;

Considérant par ailleurs qu'aucune précision n'a été apportée concernant le système d'évacuation des eaux de la piscine ;

Considérant qu'il y a lieu d'abaisser le niveau de plateau et de revoir l'emplacement de la piscine afin de réduire leur impact sur les propriétés voisines et tendre au respect des dispositions du code civil en matière des vues directes ;

Considérant que la rehausse du mur de soutènement sis à 1,20 m du fond de la parcelle s'élève à 1,75 m de hauteur ;

Considérant que cette rehausse à 2,50 m permet de mieux retenir le déversement des terres du haut de la parcelle voisine sis à l'Avenue Léopold Wiener 61 ;

Considérant que le mur de soutènement rehaussé à l'arrière a été revêtu d'une structure en bois recouverte d'une façade « trompe l'œil » et d'une toiture à versants en tuiles noires ;

Considérant que l'unique fonction de cette construction est de dissimulé le mur de soutènement existant à l'arrière ; que le projet prévoit de placer sur son toit des panneaux photovoltaïque ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du prolongement du mur de soutènement le long de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°48 ;

Considérant que la différence de niveau entre les jardins sis au n°48 et n°50 est minime et ne présente aucun risque de déversement des terres ; que dès lors la hauteur de ce mur de soutènement perpendiculaire n'est pas justifiée ;

Considérant par ailleurs que ce mur a permis d'aménager un local technique pour la machinerie de la nouvelle piscine ;

Considérant que la machinerie de la piscine installée dans ce local sis en mitoyenneté avec le n°42 est susceptible de causer des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant que la machinerie pourrait être placée dans un local enterré ;

Considérant que la proposition de remplacer la toiture à versants de ce local technique en toiture plate végétalisée ne permet pas de réduire l'impact visuel et acoustique de celui-ci ; qu'il y a lieu dès lors de revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine, de supprimer le local existant et de réadapter la hauteur du mur mitoyen construit ;

Considérant que cette réalisation atteignant une hauteur de 3,75 m constitue un précédent préjudiciable à l'aménagement de l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la volumétrie de cette réalisation ainsi que les matériaux proposés en façades et en toiture s'éloignent fortement des caractéristiques urbanistiques et n'assurent pas son intégration dans le contexte paysager de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que sa conception forme un espace enclavé susceptible de générer des résonances acoustiques portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces caractéristiques paysagères afin d'éviter une dégradation du cadre verdoyant et paysager de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre le jardin dans son pristin état ;

Considérant qu'afin de préserver les qualités résidentielles du voisinage et les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot il y aurait lieu de revoir le projet en prévoyant les modifications suivantes :

- Supprimer la construction « trompe-l'œil » et prévoir des plantations dissimulant le mur de soutènement rehaussé ;
- Supprimer les retours perpendiculaires au mur de soutènement construits en mitoyenneté ;
- Revoir l'aménagement du plateau en prévoyant plus de surfaces plantées en pleine terre et remettre son niveau dans son pristin état ;
- Revoir l'emplacement de la piscine à distance d'au moins de 1,90 m des limites mitoyennes ;
- Prévoir en limite mitoyenne avec le n°48 la plantation de haies indigènes ;
- Supprimer le local technique et revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine en prévoyant un local enterré ;
- Fournir les détails relatifs au système d'assainissement lié à la piscine ;

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

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

- **Supprimer la construction « trompe-l'œil » (structure + toiture) et prévoir des plantations dissimulant le mur de soutènement rehaussé ;**
- **Supprimer les retours perpendiculaires au mur de soutènement construits en mitoyenneté ;**
- **Revoir l'aménagement du plateau en favorisant des surfaces plantées en pleine terre en prévoyant notamment en limite mitoyenne avec le n°48 la plantation de haies indigènes ;**
- **Revoir l'emplacement de la piscine à distance d'au moins de 2,00 m des limites mitoyennes ;**
- **Supprimer le local technique et revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine en prévoyant un local enfui dans le sol ;**
- **Fournir les détails relatifs au système d'assainissement lié à la piscine ;**
- **Fournir des détails concernant les profils des jardins voisins tant qu'en situation existante que projetée ;**
- **Prévoir lors du prochain remplacement une porte de garage en bois ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 ;

Objet de la demande :

Exercer une activité productive (pâtisserie) et une activité complémentaire à l'activité principale (consommer sur place)

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) : Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant la situation du bien en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte de type r+2 avec toiture à versants ;

Considérant que le projet concerne la transformation d'un salon de coiffure en un commerce de pâtisserie ;

Considérant qu'il s'agit d'exercer une activité productive (pâtisserie) et une activité complémentaire à l'activité principale (consommer sur place en terrasse) ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager l'espace commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1) un changement d'affectation du commerce en activité productive artisanale comportant accessoirement une activité commerciale avec la possibilité de consommer sur place en terrasse ;

2) un réaménagement intérieur permettant l'installation d'un atelier de pâtisserie et la mise à disposition de sanitaires pour les utilisateurs de la terrasse ;

3) l'installation, en zone de recul, d'une terrasse d'une capacité de 4 tables et 16 chaises permettant la consommation sur place ;

4) l'installation de bacs à plantes en limite et sur les côtés de la terrasse ;

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

- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- Respecter l'activité annoncée se limitant à la confection de pâtisserie et excluant la production de pain sur place ;
- Ne pas installer de matériel supplémentaire occasionnant du bruit dans ou à l'extérieur de l'établissement ;
- Respecter les horaires annoncés, de 8h00 à 19h00 ;
- Maintenir le calme sur la terrasse, notamment en ne proposant pas d'alcool, en évitant musique et éclairage agressif ;
- Prévoir une verdurisation pérenne et de qualité de la zone de recul, s'intégrant dans l'environnement immédiat et d'en assurer l'entretien ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce sens que la zone de recul est entièrement imperméabilisée ;

1 Changement d'activité :

Considérant que la surface s'élève à environ 60 m² ; soit moins de 250m² ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le permis d'environnement (PE2022/622) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 31/10/2022 autorisant l'exercice d'une activité productive de pâtisserie ;

Considérant que la demanderesse certifie avoir l'intention de s'en tenir à l'activité de production de pâtisserie et ne pas avoir l'intention de produire de pain sur place ;

Considérant de ce fait, qu'il n'y aura pas d'installation de matériel supplémentaire occasionnant du bruit pour le voisinage immédiat ;

Considérant en outre que les horaires d'ouverture entre 8h00 et 19h00 seront respectés ; qu'il n'y aura de ce fait pas de travail nocturne ;

2 Réaménagement intérieur :

Considérant qu'il y a lieu d'adapter le local commercial existant à cette nouvelle activité d'atelier de production de pâtisserie ;

Considérant que les aménagements prévus sont minimes, qu'il s'agit de modifications de cloisons intérieures, et qu'ils ne nécessitent dès lors pas l'intervention d'un architecte ;

Considérant que le réaménagement intérieur vise également à séparer l'accès au commerce de l'accès au logement par l'installation d'une porte coupe-feu ;

Vu la demande d'avis SIAMU en date du 09/06/2023 ;

3 Zone de recul :

Considérant que la surface du local commercial dédiée à la vente et à l'accueil du public est réduite ; qu'elle ne permet pas l'installation de tables à l'intérieur ;

Considérant la configuration de la zone de recul délimitée par 2 murets latéraux et par un revêtement de sol imperméable spécifique ;

Considérant que cette zone devant le commerce a une surface de 24 m² ; que cette surface permet l'installation de 4 tables et 16 chaises tel que prévu dans la demande ;

Considérant que la largeur du trottoir au droit de la zone de recul devant le commerce est de 5 m ;

Considérant dès lors que l'installation d'une terrasse ne gêne en rien la circulation piétonne devant le commerce ;

4 Verdurisation :

Vu la situation de droit établie par l'autorisation 9.344 visant à construire une maison, délivrée le 30.04.1935, par le Collège des Bourgmestre et Echevins faisant état d'une zone de recul imperméabilisée ;

Considérant que le RRU précise que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, qu'elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables à l'exception des accès aux portes d'entrée à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ;

Vu l'intention de la demanderesse d'installer des bacs à plantes le long des 2 murets et devant la terrasse, en limite de trottoir ;

Considérant que le revêtement de sol actuel est composé de dalles de béton ;

Considérant que les zones de recul dans l'environnement immédiat du bien respectent le RRU et présentent des plantations pérennes en pleine terre ;

Considérant que l'aménagement tel que proposé est contraire au RRU Titre I art.11 en ce que la zone de recul est recouverte d'un matériau imperméable et porte atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant, en effet, que les zones de recul aménagées en jardinet et plantées en pleine terre doivent être conservées en ce qu'elles contribuent au maintien des qualités paysagères existantes ;

Considérant la présence d'une terrasse commerciale à l'angle de l'avenue des Coccinelles et de l'avenue des Charançons ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser le maintien et l'installation de commerce de proximité ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de favoriser la perméabilisation des zones de recul et qu'il y aurait lieu de s'inspirer de l'aménagement des zones de recul plantées de pleine terre en prévoyant un revêtement perméable de la zone terrasse et en délimitant celle-ci par un muret d'une hauteur maximale de 50 cm ou d'une haie indigène d'une hauteur maximale d'un mètre ;

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 :

- **Envisager la perméabilisation de la terrasse en délimitant celle-ci par un muret d'une hauteur maximale de 50 cm ou d'une haie indigène d'une hauteur maximale d'un mètre ;**
- **D'éviter la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation de haies et d'arbustes d'essences indigènes ;**
- **De garantir un entretien régulier de ces plantations ;**
- **De maintenir la visibilité par-dessus ces plantations en limitant leur hauteur à 1m ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (art. 11, titre I) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Avenue des Archiducs, 70

Objet de la demande :

Diviser un ancien presbytère en deux logements sociaux

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement :

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

Vu que le bien se situe partiellement dans la zone de protection du site classé « Cités-jardins Logis et Floréal », classé par arrêté du Gouvernement du 15/02/2001 ;

Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives vers et à partir du site classé ; que la demande n'est donc pas soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

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

Considérant que la demande porte sur un ancien presbytère d'inspiration 'Néo-Renaissance flamande', construit en 1930, transformé dans les années 1950-1960, et présentant un gabarit « rez + 1 + toiture à versant » ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser et de diviser le bâtiment ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la transformation de la toiture (antérieure à 1971) ;
- La division du bien en deux logements sociaux ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;

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

Considérant que les photos aériennes du bien démontrent que la transformation de la toiture est antérieure à 1971 ;

Considérant que cette transformation est conforme à la réglementation de l'époque ; qu'elle n'était pas soumise, au moment où elle a été exécutée, et n'est pas soumise aujourd'hui à évaluation des incidences ;

Considérant par conséquent que la régularisation de cette transformation ne peut être refusée, en application de l'article 330, § 3 du CoBAT ;

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée, actuellement destiné à l'hébergement d'un agent pastoral, sera transformé en appartement à vocation sociale de 3 chambres ; que l'appartement à vocation sociale situé au deuxième étage et sous comble comportera également 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière superficie minimale (titre 2, article 3) en ce que la plus grande chambre de l'appartement situé au rez-de-chaussée présente une superficie inférieure à 14 m² (12,76 m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que le déficit de superficie est minime (1,24 m²) ; que le logement dispose d'une grande pièce de vie (salon, salle à manger, cuisine) de 34 m² ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois chambres afin de proposer un logement social abordable pour une famille de quatre ; que les plans démontrent la bonne habitabilité de l'appartement ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de superficie minimale est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre 2, article 10) en ce que la chambre située sous comble présente une superficie nette éclairante de 1 m² pour une superficie de 21,6 m², au lieu des 1,8 m² à prévoir selon le RRU ;

Considérant que le logement dispose d'un salon de 21 m² et d'un bureau ; que cette chambre n'est donc destinée qu'à être occasionnellement occupée en journée ; que le déficit de surface nette éclairante est relativement faible (0,8 m²) ;

Considérant que les plans démontrent la bonne habitabilité de l'appartement ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière d'éclairage naturel est acceptable ;

Considérant que le bien dispose d'une cour extérieure pouvant servir d'espace de rangement pour les vélos des occupants, ainsi qu'un hall d'entrée spacieux (1,80 m de large sur 7 m de long) pouvant accueillir les éventuelles poussettes ;

Considérant que les transformations projetées n'impliquent aucune modification sur l'enveloppe du bâtiment ;

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

AVIS FAVORABLE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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 les superficies minimales (titre 2, article 3) et l'éclairage naturel (titre 2, article 10) sont accordées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Chaussée de La Hulpe, 217

Objet de la demande :

Agrandir, transformer et diviser un immeuble en 4 appartements

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) : Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 - Etangs de Boitsfort » approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble de style néo-classique composé de deux bâtiment mitoyens datant du début du 20^{ème} siècle et unifiés dans les années 1970, comportant deux logements et une surface commerciale inexploitée ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, de transformer et de diviser un immeuble en 4 appartements et de modifier l'affectation de la surface commerciale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse du bâtiment de gauche sur deux étages ;
- La division de l'ensemble en 4 appartements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres) ;
- La transformation du rez-de-chaussée commercial en espace communautaire destiné aux occupants des appartements ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 31/01/2023 préalablement au dépôt de la demande en application de l'art. 188/12 du CoBAT ;

Vu le procès-verbal de cette réunion de projet ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 08/06/2023 (référence : CP.1992.0503/5) ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à l'article 3.1.1.c. du PPAS « Zone 2 - Etangs de Boitsfort »

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

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 ;

Espaces communs

Considérant que la surface du rez-de-chaussée actuellement affectée au commerce sera transformée en espace communautaire accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial ; que la surface commerciale est inoccupée depuis plusieurs années ; que la façade du bien, visuellement peu perméable se prête peu à l'utilisation du rez-de-chaussée comme surface commerciale ;

Considérant que le nouvel espace communautaire comprendra un salon TV, un coin détente, une buanderie, une kitchenette, un espace récréatif et une salle de sport ;

Considérant que ces espaces bénéficieront d'un éclairage naturel satisfaisant grâce à plusieurs puits de lumière et une grande baie vitrée donnant sur une cour anglaise végétalisée ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueillera également un espace de stationnement (2 emplacements voiture, 6 emplacements vélo), un local poubelles, une buanderie, un local technique, et deux locaux de rangement ;

Considérant que l'ensemble des occupants auront par ailleurs accès au jardin ;

Considérant que le projet porte sur un ensemble existant ; que les aménagements projetés au rez-de-chaussée tendent à améliorer au mieux la conformité du bâtiment aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples neufs (titre 2, chapitre 5) ;

Rehausse du bâtiment de gauche (façade)

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que le plan de destination et les prescriptions du PPAS prévoient un gabarit maximum « rez+1 » pour la parcelle du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le bâtiment de droite présente un gabarit de type « rez+2 » ; qu'il s'agit d'une situation existante de droit ;

Considérant que la rehausse projetée au niveau du bâtiment de gauche permettra de combler le vide existant entre les deux bâtiments voisins et d'ainsi améliorer la cohérence et l'harmonie du front de bâtisse ;

Considérant que la partie rehaussée de la façade avant présentera un traitement architectural similaire à celui des étages inférieurs (respect de la trame, du style de baie, des matériaux, de la tonalité et des éléments décoratif) ;

Considérant que la rehausse de façade projetée se conforme ainsi aux recommandations émises lors de la réunion de projet du 31/01/2023 ;

Considérant que la dérogation au PPAS en matière de hauteur (article 3.1.1.c) est donc acceptable ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade avant seront en bois peint en blanc ;

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 ;

Nouveau volume en toiture

Considérant que le nouveau volume projeté en toiture (côté n°219) se démarquera du reste de l'ensemble en adoptant un style contemporain (couverture de zinc anthracite, grande baie horizontale) ;

Considérant que les recommandations émises lors de la réunion de projet du 31/01/2023 préconisaient d'implanter ce nouveau volume en retrait de la façade avant afin de réduire son impact visuel et de le démarquer du reste de l'ensemble bâti ;

Considérant que cette recommandation n'a pas été suivie ; que la demande motive l'implantation du nouveau volume au droit de la façade comme suit :

- Ce recul compliquerait considérablement les solutions techniques structurelles du bâtiment en obligeant le placement d'importantes poutrelles métalliques ;
- Le fait de réaliser un recul permettant l'utilisation de cet espace ou même d'y installer une toiture végétalisée (un recul de + - 60/70cm en aplomb de la façade aurait été nécessaire), empièterait fortement sur l'espace habitable du studio, réduisant ainsi le confort de l'occupant. Un recul inférieur, créerait un espace inutilisable et difficilement gérable quant à l'entretien et au nettoyage de celui-ci ;

Considérant que la demande prévoit en contrepartie de réaliser une toiture à la Mansart composée d'un brisis parallèle au brisis de la toiture voisine, et d'un terrasson aligné sur celui de la toiture voisine ;

Considérant que la matérialité du nouveau volume (zinc de teinte anthracite) s'accorde à la toiture en ardoise conservée (bâtiment de droite) tout en se démarquant clairement de l'ensemble bâti ;

Considérant de plus qu'une corniche similaire à celle du bâtiment de droite soulignera la nouvelle façade de façon à délimiter clairement la façade avant et le nouveau volume ;

Considérant que le nouveau volume est par ailleurs visuellement séparé de la toiture existante afin que le bâtiment de droite garde son caractère de bâtiment principal ;

Considérant que le raccord entre l'ancienne et la nouvelle toiture sera végétalisé ; que le couloir en retrait permettant l'accès à l'appartement de gauche (côté n°219) ne sera pas visible depuis la rue ;

Considérant que le gabarit du projet respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume s'intègre de manière harmonieuse et cohérente avec le bâti existant ; que cette proposition est donc acceptable ;

Division des étages en 4 logements

Considérant que le premier étage sera occupé par un appartement 2 chambres, spacieux et lumineux, disposant d'un accès direct vers le jardin collectif ; qu'une terrasse de 10m² sera aménagée sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ; que le reste de cette toiture plate sera végétalisée afin d'améliorer l'aspect visuel intérieur/extérieur et de limiter les surchauffes en été ;

Considérant que le deuxième étage sera occupé par un appartement présentant les mêmes caractéristiques et qualités que l'appartement situé au premier étage, avec pour différence la création, en façade arrière, d'une grande baie vitrée et d'une coursive reliant une nouvelle terrasse au balcon existant ;

Considérant que le 3^{ème} étage sera occupé par un studio et un appartement de 1 chambre qui bénéficieront chacun d'espaces de rangement, d'une buanderie située sur le palier commun ; qu'ils disposeront également chacun d'une terrasse privative (6m² et 7m²) ;

Considérant que le séjour de l'appartement 1 chambre présente une superficie d'environ 20 m² ; que l'article 3 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme prévoit une superficie de minimum 28 m² pour les séjours comprenant une cuisine ;

Considérant que l'appartement dispose toutefois d'une terrasse et d'espace de rangement au niveau du palier commun ; que les plans démontrent la bonne habitabilité du logement ;

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

Considérant que la terrasse de l'appartement, située en façade avant, sera précédée d'une toiture verte à front de rue afin de créer un écran visuel avec la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que l'ensemble des terrasses projetées respectent les dispositions du code civil en matière de vue ; qu'elles ne sont pas susceptibles de générer des vues intrusives vers les biens voisins et qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la mixité du type de logement (studio et appartements plus spacieux) permettra d'accueillir des occupants de profils variés et complémentaires, et d'ainsi tirer profit des espaces communautaires prévus par le projet ;

Environnement et gestion des eaux pluviales

- Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;
- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant 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 par le placement d'une citerne de récupération ;

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 ;

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration et placer une citerne de récupération ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions 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 PPAS « Zone 2 – Etangs de Boitsfort » en ce qui concerne la hauteur du bâtiment- (article 3.1.1.c) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la superficie du séjour de l'appartement de 1 chambre (titre 2, article 3) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Avenue des Longicornes, 1

Objet de la demande :

Déplacer l'unité extérieure de conditionnement d'air dans la zone de recul

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme- Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant que la demande concerne une maison faisant partie d'un ensemble de maisons construite en 1936 dont les compositions architecturales et matériaux sont similaires et qui constitue un ensemble architectural de qualité de style art déco repris au projet d'inventaire du patrimoine de Bruxelles- Capitale ;

Considérant que la maison est située à l'angle des avenues des Coccinelles et des Longicornes, ne disposant ni de jardin ni de façade arrières, mais de deux façades avant, formant l'angle de la rue, exposées plein Sud ;

Considérant que la demande consiste à placer une unité extérieure de conditionnement d'air dans la zone de recul de l'avenue des Coccinelles qui sera dissimulée à l'arrière d'une haie de clôture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de déplacer le dispositif installé sans permis sur la façade de l'avenue des Coccinelles, au dessus de l'entrée de garage, au niveau de la partie supérieure de la fenêtre d'angle du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que les installations techniques de conditionnement d'air placées en façade avant et/ou visibles de l'espace public ne sont pas autorisés par le RRU (art 10 du Titre I) ;

Considérant que le déplacement du caisson en zone de recul constitue toutefois une dérogation au RRU (art 11 du Titre I) en ce que la zone de recul ne peut comporter aucun dispositif ou construction à l'exception de celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès) ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126/11 du COBAT pour le motif suivant : dérogation au RRU en matière d'implantation et d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été formulée dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) signé par le propriétaire du bien pour prise de connaissance ;

Considérant que l'habitation présente une configuration et une orientation peu favorable à la régulation de la température par simple ventilation naturelle ;

Considérant que l'installation d'un système de conditionnement d'air est justifiée et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le système se compose d'une unité intérieure et d'une unité extérieure, se présentant sous la forme d'un caisson de 80x50x30cm, reliées entre elles une gaine en PVC de couleur blanche de 9cm de large et 4cm d'épaisseur, comprenant les câbles, apposée sur la façade ;

Considérant cependant que l'emplacement proposé est fort éloigné de la sortie des câbles, que le placement de la gaine sur la façade porte atteinte à son intérêt esthétique et patrimonial ;

Considérant que le choix d'un emplacement plus proche de la fenêtre d'angle de l'habitation, de l'autre côté de la rampe d'accès au garage limiterait l'atteinte à l'intégrité de la façade ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'éviter au maximum le passage de la gaine sur les parties de façades en brique, en plaçant celle-ci sur la partie enduite et en longeant le bord de la fenêtre d'angle ;

Considérant par ailleurs, que les plantations existantes dans la zone de recul sont anciennes, qu'il s'agit principalement de lauriers-cerises et de genévriers, dont certains sont morts, et/ou dont le développement est trop envahissant pour les dimensions de la zone de recul, et qui endommagent le muret de clôture ;

Considérant que la zone de recul n'est pas utilisée comme jardin privatif et qu'une hauteur de haie de clôture supérieure à 1m ne se justifie pas ;

Considérant que le dispositif technique devra donc être posé au sol dans la partie de la zone de recul située du côté de l'entrée de la maison, à gauche de la rampe de garage, et dissimulé à l'arrière de la haie et/ou par d'autres végétaux judicieusement choisis placés à proximité ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis, que le projet est susceptible de ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de dispositif à placer en zone de recul (titre I, art.11) est acceptable ;

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

- **Placer le dispositif sur le sol dans la partie de la zone de recul située du côté de l'entrée de la maison, à gauche de la rampe de garage ;**
- **Placer la gaine technique sur la partie enduite de la façade et longer le bord de la fenêtre d'angle ;**
- **Réduire la hauteur de haies à la hauteur des murets de clôture de la zone de recul et reconstituer un décor végétal harmonieux, le cas échéant remplacer la totalité des végétaux par des nouvelles plantations plus adaptées aux dimensions de la zone de recul ;**
- **Dissimuler le dispositif par des végétaux judicieusement choisis ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les installations en zone de recul 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 ;

Avenue du Cerf-Volant, 17A

Objet de la demande :

Etendre et transformer une habitation et construire un abri vélos

Motif de la CC :

Art. 6 du CoBAT

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale construite dans une propriété plantée située en intérieur d'îlot constituée de deux parcelles cadastrales dont une est non bâtie et constitue le jardin de l'habitation ;

Considérant que la villa de style moderniste construite par l'architecte Robert d'Huys dans les années 60' témoigne d'un intérêt patrimonial intéressant et est reprise au projet d'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Considérant que la villa est composée de 2 volumes à pans de toiture décalés et inégaux, articulés en demi niveaux suivant le relief du terrain ;

Considérant que le plan a été élaboré de manière fonctionnelle en fonction de son orientation et du terrain ;

Vu l'état de conservation presque intact tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (volige en bois, escalier en bois et métal, vestiaire en bois, ...)

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/ 31622-22) délivré le 19/12/2022 pour abattre un hêtre pourpre ;

Vu la présence d'un arbre remarquable sur la parcelle (érable sycomore de 323 cm (id 3730) impliquant une attention particulière ;

Vu le rapport patrimonial mars 2023 rédigé par la Direction du Patrimoine Culturel ;

Vu l'avis juridique et l'avis patrimonial transmis par les demandeurs en date du 29/04/2023 ;

Vu l'avis juridique transmis par les demandeurs en date du 06/06/2023 ;

Considérant que la demande initiale consiste à rénover et transformer l'habitation dans l'emprise existante et vise plus précisément à :

- Réorganiser l'ensemble de l'habitation tout en gardant la répartition en deux volumes et demi niveaux et une expression moderniste de la construction ;
- Redresser les versants de toiture pour obtenir deux volumes à toitures plates afin d'augmenter la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel des locaux de vie du rez-de-chaussée et des chambres de l'étage ;
- Abaisser le niveau du sol du niveau inférieur actuellement occupé par des locaux de rangement et le garage, afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 et d'y aménager l'espace parental comprenant chambre, salle de bain, bureau et dressing ;

- Percer et adapter des ouvertures de fenêtre proportionnées aux dimensions des locaux projetés ;
- Avancer le châssis et la porte d'entrée au droit de la façade et placer un auvent de protection au-dessus de l'entrée ;
- Isoler les façades par l'extérieur sans changer l'aspect de la finition extérieure qui restera la brique peinte en blanc ;
- Placer des nouveaux châssis en aluminium laqué noir ;
- Placer une pompe à chaleur et un système de ventilation double flux ;
- Recouvrir la terrasse à aménager à l'arrière par un auvent métallique à toiture plate végétalisée de +/- 30m² (4m13 x 7m66) ;
- Construire un abri en bois de 20m² (ht. +/- 2m50) pour le rangement de matériel et de vélos, dont la toiture plate sera végétalisée, situé à 50cm de la limite mitoyenne, à l'arrière d'abris existants dans le fond du jardin du n° 15 avenue du cerf-volant ;
- Construire un car-port métallique à toiture plate végétalisée 11m² (ht +/- 2m50) distant de +/- 70 cm de la clôture mitoyenne en remplacement et à proximité du garage actuellement inclus dans la construction ;
- Restaurer les voies de circulation et les aires de manœuvres et de stationnement gravillonnées existantes ;
- Abattre un conifère ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

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

Considérant que 6 lettres et 1 pétition de 20 signataires (dont 8 sont également les signataires et/ou cosignataires des lettres) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que les remarques et réclamations contenues dans ces courriers portent principalement sur :

- La perte d'intimité, de jour comme de nuit, et d'ensoleillement dans les jardins et les habitations de l'avenue Léopold Wiener, occasionnée par la rehausse et le percement de baies de fenêtre dans la façade Nord (gauche) faisant face à l'arrière de ces maisons ;
- Les pollutions diverses (sonore, lumineuse, air, sol) et l'atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot par la construction d'un car-port derrière la haie du fond des jardins et l'aménagement d'une aire de stationnement gravillonnée ;

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en séance du 28/03/2023 ;

Vu l'avis émis par la commission de concertation en séance du 25/04/2023 libellé comme suit :

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

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale construite dans une propriété plantée située en intérieur d'îlot constituée de deux parcelles cadastrales dont une est non bâtie et constitue le jardin de l'habitation ;

Considérant que la villa de style moderniste construite par l'architecte Robert d'Huys dans les années 60' témoigne d'un intérêt patrimonial intéressant et est reprise au projet d'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Vu le rapport patrimonial mars 2023 rédigé par la Direction du Patrimoine Culturel ;

Considérant que la villa est composée de 2 volumes à pans de toiture décalés et inégaux, articulés en demi niveaux suivant le relief du terrain ;

Considérant que le plan a été élaboré de manière fonctionnelle en fonction de son orientation et du terrain ;

Vu l'état de conservation presque intact tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (volige en bois, escalier en bois et métal, vestiaire en bois, ...);

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/ 31622-22) délivré le 19/12/2022 pour abattre un hêtre pourpre ;

Vu la présence de la présence d'un arbre remarquable sur la parcelle (érable sycomore de 323 cm (id 3730) impliquant une attention particulière ;

Considérant que la demande consiste à rénover et transformer l'habitation dans l'emprise existante ;

Considérant que les transformations ont pour but de rénover l'habitation en l'adaptant au mode de vie actuel d'une famille avec plusieurs enfants et aux exigences actuelles d'isolation et d'habitabilité, et qu'il s'agit plus précisément de :

- Réorganiser l'ensemble de l'habitation tout en gardant la répartition en deux volumes et demi niveaux et une expression moderniste de la construction ;
- Redresser les versants de toiture pour obtenir deux volumes à toitures plates afin d'augmenter la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel des locaux de vie du rez-de-chaussée et des chambres de l'étage ;
- Abaisser le niveau du sol du niveau inférieur actuellement occupé par des locaux de rangement et le garage, afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 et d'y aménager l'espace parental comprenant chambre, salle de bain, bureau et dressing ;
- Percer et adapter des ouvertures de fenêtre proportionnées aux dimensions des locaux projetés ;
- Avancer le châssis et la porte d'entrée au droit de la façade et placer un auvent de protection au-dessus de l'entrée ;
- Isoler les façades par l'extérieur sans changer l'aspect de la finition extérieure qui restera la brique peinte en blanc ;
- Placer des nouveaux châssis en aluminium laqué noir ;
- Placer une pompe à chaleur et un système de ventilation double flux ;
- Recouvrir la terrasse à aménager à l'arrière par un auvent métallique à toiture plate végétalisée de +/- 30m² (4m13 x 7m66) ;
- Construire un abri en bois de 20m² (ht. +/- 2m50) pour le rangement de matériel et de vélos, dont la toiture plate sera végétalisée, situé à 50cm de la limite mitoyenne, à l'arrière d'abris existants dans le fond du jardin du n° 15 avenue du cerf-volant ;
- Construire un car-port métallique à toiture plate végétalisée 11m² (ht +/- 2m50) distant de +/- 70 cm de la clôture mitoyenne en remplacement et à proximité du garage actuellement inclus dans la construction ;
- Restaurer les voies de circulation et les aires de manœuvres et de stationnement gravillonnées existantes ;
- Abattre un conifère ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

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

Considérant que 6 lettres et 1 pétition de 20 signataires (dont 8 sont également les signataires et/ou cosignataires des lettres) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que les remarques et réclamations contenues dans ces courriers portent principalement sur :

- La perte d'intimité, de jour comme de nuit, et d'ensoleillement dans les jardins et les habitations de l'avenue Léopold Wiener, occasionnée par la rehausse et le percement

de baies de fenêtre dans la façade Nord (gauche) faisant face à l'arrière de ces maisons ;

- *Les pollutions diverses (sonore, lumineuse, air, sol) et l'atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot par la construction d'un car-port derrière la haie du fond des jardins et l'aménagement d'une aire de stationnement gravillonnée ;*

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en séance du 28/03/2023 ;

Considérant que les techniques de mise en œuvre de la construction existante ne correspondent plus aux exigences d'habitabilité et de confort actuelles ;

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

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

Considérant que la rehausse de la façade latérale Nord s'élève à 1m15, que cette façade est située à +/- 8m des fonds de jardins et au moins 20m des maisons de l'avenue Léopold Wiener ; que la rehausse de la façade latérale Sud s'élève à 1m90, que cette façade se situe à plus de 45m des fonds de jardins et à plus de 70m des constructions de l'avenue des Ortolans ;

Considérant que la villa se situe également à plus de 8m des fonds de jardins et à plus de 30m des maisons de l'avenue du Cerf-Volant ;

Considérant que cette rehausse est limitée et au vu des distances énoncées ci-avant celle-ci n'aura pas d'incidence significative sur l'ensoleillement des jardins et constructions environnantes ;

Considérant que le gabarit projeté reste nettement inférieur aux gabarits des immeubles environnants ;

Considérant par ailleurs, que les toitures seront recouvertes par un revêtement végétalisé en remplacement des couvertures bitumineuses existantes visibles depuis l'environnement proche, améliorant ainsi l'aspect de la toiture et le caractère végétalisé de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, cependant, que la modification des versants de toiture modifie significativement l'aspect architectural et porte atteinte à l'intégrité du patrimoine bâti ; qu'il y aurait lieu, dès lors, de maintenir le principe des pans de toiture décalés tel que conçu à l'origine ;

Considérant que la distance des baies de fenêtre respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant cependant, que les fenêtres projetées à l'étage en façade Nord présentent une plus grande hauteur que les fenêtres de l'étage des façades avant et arrière ;

Considérant par ailleurs, que la hauteur d'allège est faible et présente un risque de défenestration ;

Considérant que cette composition s'écarte de l'inspiration moderniste telle que décrite dans la note explicative visant à notamment maintenir des bandeaux horizontaux ;

Considérant que la façade Nord est actuellement presque dépourvue d'ouvertures ;

Considérant que les chambres projetées sur les coins de l'habitation bénéficient d'ouvertures de fenêtre dans les façades avant et arrière, que celles-ci pourraient être élargies en vue de répondre aux normes d'habitabilité permettant ainsi la suppression des baies projetées en façade Nord ;

Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu de revoir les dimensions de la fenêtre centrale et

supprimer les baies de fenêtre projetées à l'étage au niveau des chambres latérales afin de mieux respecter le caractère moderniste et de réduire la sensation de perte d'intimité depuis l'environnement proche ;

Considérant également, que le déplacement du châssis et de la porte d'entrée dans le plan de la façade constitue un appauvrissement de l'aspect architectural ; que le perron d'origine constitue un élément caractéristique du style moderniste qu'il convient de conserver et que le recul de ce châssis devrait être maintenu ;

Considérant, par ailleurs, que la suppression des matériaux et éléments intérieurs d'origine caractéristiques de l'architecture moderniste participent également à cet appauvrissement ;

Considérant que les emplacements des techniques et leurs débouchés (buses, appareils d'extraction situés à l'extérieur) et caractéristiques techniques ne sont pas précisés dans la demande et que leurs impacts sur l'aspect extérieur de la construction et sur la quiétude de l'intérieur de l'îlot n'ont pas pu être analysés ;

Considérant en tout état de cause qu'il y a lieu de respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en ce qui concerne le bruit pouvant être émis par les installations techniques de chauffage et de ventilation ;

Considérant que les zones carrossables gravillonnées indiquées au plan sont pour leur majorité existantes et permettent le stationnement de 2 véhicules sous la couronne de l'arbre à droite en entrant dans la propriété depuis le chemin d'accès et les manœuvres et l'accès d'un véhicule jusqu'au garage existant dans l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit toutefois, une légère extension de cette zone gravillonnée sur +/- 15m² entre l'habitation et le car-port projeté permettant le stationnement potentiel d'un véhicule supplémentaire ;

Considérant que cette possibilité de pénétration en intérieur d'îlot pour un véhicule supplémentaire est contraire à la politique de réduction de la pression automobile sur le territoire de la région en général et sur les intérieurs d'îlot en particulier ;

Considérant que l'installation d'un car port à proximité de l'entrée ne modifie pas sensiblement l'usage et la fréquentation de cet espace actuellement utilisé pour les manœuvres du véhicule à stationner dans le garage existant ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en intérieur d'îlot, l'accessibilité par un véhicule à proximité de l'entrée privative est pratique pour le chargement et déchargement de biens et/ou de personnes de même que son stationnement ;

Considérant toutefois, que la distance avec les fonds de jardin voisin est très faible et que la construction d'un car-port alors qu'un garage est existant n'est pas adéquat ;

Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu de conserver le garage existant ;

Considérant que l'abri de jardin prévoit la possibilité de ranger 5 vélos et du matériel de jardinage,

Considérant cependant, qu'il est situé à 50cm de la limite mitoyenne et parallèlement à celle-ci sur une longueur de 8m et empiète sur le réseau racinaire d'arbres ;

Considérant que cette distance n'est pas favorable à la viabilité et à l'entretien des plantations constituant l'écran de verdure entre les propriétés ; qu'en outre cette construction empiète sur le réseau racinaire des arbres risquant de mettre en péril la survie de ceux-ci ;

Considérant qu'il y aurait de déplacer cet abri à un endroit plus approprié ;

Entendu en séance de la commission de concertation du 28/03/2023 que les terrasses projetées seront revêtues d'un revêtement semi-perméable ;

Considérant cependant, que la surface des terrasses projetées est surdimensionnée et qu'il est recommandé de réduire cette surface afin de préserver un maximum de superficie plantée en pleine terre et de participer au mieux aux corridors de verdure et à la préservation de la faune et de la flore en ville ;

Considérant que l'arbre à abattre est un conifère situé à moins de 2m de la limite mitoyenne qui atteint +/-20m de haut et qui fait partie d'un petit groupe de conifères identiques situé dans le jardin voisin ;

Considérant qu'il sera remplacé par un cerisier ;

Considérant que la demande est peu précise en ce qui concerne l'état sanitaire de cet arbre et les motifs d'abattage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte à l'intégrité conceptuelle du patrimoine bâti, porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

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

Vu l'alternative fournie par les demandeurs en date du 21/04/2023 suite aux remarques émises en commission de concertation du 28/03/2023 et visant à conserver le principe des pans de toitures, à maintenir le garage existant et à renoncer à la réalisation d'un car-port ; à étendre l'habitation (côté Est) et à maintenir l'implantation de l'abri jardin/vélos ;

Considérant qu'afin de préserver le patrimoine bâti, les qualités résidentielles du voisinage et de répondre aux besoins des demandeurs d'améliorer l'habitabilité et le confort thermique et de stationner un véhicule à proximité de l'entrée privative il y aurait lieu de revoir le projet :

- En prévoyant ;*
- Une rehausse de l'ordre de 50cm tout en maintenant le principe des pans de toiture et le décalage de ceux-ci tels que conçus à l'origine ;*
- Un décaissé au rez-de-chaussée actuellement occupé par des locaux de rangement et le garage, afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 et d'y aménager une chambre avec salle de bain ;*
- En maintenant le garage existant ;*
- En évitant la création de baies supplémentaires à l'étage en façade Nord ; seul un élargissement de la baie de la chambre centrale pourrait être envisagé afin de tendre au respect des normes d'habitabilité fixées au RRU en matière d'éclairage naturel ;*
- En respectant le style moderniste ;*
- En évitant au maximum les surfaces couvertes de matériaux absorbant la chaleur (au sol, sur les toits et terrasses) et en favorisant l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;*
- En évitant toute construction empiétant sur le réseau racinaire des arbres ;*
- En tendant vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle : réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;*
- La commission encourage les demandeurs à conserver les éléments patrimoniaux tant extérieurs qu'intérieurs et à s'inspirer des divisions des châssis d'origine ;*

La commission invite les demandeurs à soit retirer leur demande ; soit à notifier par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins leur intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'art. 126/1 du CoBAT avant délivrance du refus »

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, les demandeurs ont notifié en date du 11 mai 2023 leur intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les plans modifications ont été déposés en date du 05/06/2023 ; que ceux-ci vise à transformer la maison unifamiliale et à construire un abri vélo ;

Considérant que la demande modifiée porte plus précisément sur :

- La réorganisation de l'ensemble de l'habitation tout en gardant la répartition en demi niveaux et en conservant l'expression moderniste de la construction ;
- Le rehaussement du toit en maintenant les pentes identiques à l'existant (hauteur de faite : + 91 cm) ;
- La réalisation d'un décaissé du niveau inférieur afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 au niveau du hall d'entrée, du garage et des locaux de rangement et d'y aménager une salle de jeux et une buanderie ;
- L'extension de l'habitation sur un niveau à toiture plate en vue d'aménager un espace de nuit parental ;
- L'isolation des façades sans changement d'aspect de la finition extérieure (plaquette de briques de ton blanc) et la modification des façades (perçement et adaptation des ouvertures de fenêtre proportionnées aux dimensions des locaux projetés) ;
- La construction d'un abri vélo en bois de 20m² à toiture plate (L : 8m ; l : 2m50 ; h : 2m50)
- La restauration des voies de circulation et des aires de manœuvres et de stationnement gravillonnées existantes ;

Considérant que la Commune a décidé de faire application de l'art.6 du CoBAT et de soumettre à nouveau le dossier aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que 2 lettres ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

Considérant que les remarques et réclamations contenues dans ces courriers portent principalement sur :

- La perte d'intimité occasionnée par l'agrandissement de la baie de fenêtre dans la façade Nord (gauche) faisant face à l'arrière de ces maisons ;
- L'impact sonore de la pompe à chaleur ;
- L'absence de motif d'abattage du sapin et l'augmentation des vis-à-vis si cet arbre devait être abattu ;

Considérant que les plans modifiés rencontrent les principales remarques émises lors de la commission de concertation du 25/04/2023 à savoir :

- Les toitures à versants et la proportion marquée du décrochage ont été maintenues ;
- La hausse du toit a été réduite par rapport à la demande initiale ;
- Les baies latérales en façade Nord ont été supprimées et la baie de la chambre centrale a été élargie afin de répondre aux normes minimales fixées par le RRU en matière d'éclairage naturel ;
- Le style moderniste est respecté ; l'auvent de la porte d'entrée (renforcement) est conservé
- Le garage est maintenu ;
- Le car-port a été supprimé ;
- L'abri-vélos a été déplacé ;
- Les surfaces de terrasses ont été diminuées ;
- Les surfaces extérieures telles que terrasses et toiture présenteront une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

- Les eaux pluviales resteront sur la parcelle et les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol ;
- Les constructions projetées n'empiètent pas sur le réseau racinaire d'arbre ;

Considérant que les techniques de mise en œuvre de la construction existante ne correspondent plus aux exigences d'habitabilité et de confort actuelles ;

Considérant que les transformations ont pour but de rénover l'habitation en l'adaptant au mode de vie actuel d'une famille avec plusieurs enfants et aux exigences actuelles d'isolation et d'habitabilité ;

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

Considérant que la rehausse du bâti a été réduite et s'élève à 79 cm en façade Nord, que cette façade est située à une distance moyenne d'environ 8m50 des fonds de jardins et au moins 20m des maisons de l'avenue Léopold Wiener ; qu'en façade latérale Sud la rehausse s'élève à 95 cm, que cette façade se situe à plus de 45m des fonds de jardins et à plus de 70m des constructions de l'avenue des Ortolans ;

Considérant que la rehausse telle que projetée des pans de toiture se justifie d'une part, par la nécessité d'isolation du toit en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre ; d'autre part, par une meilleure habitabilité des pièces habitables (séjour et chambres) en évitant notamment l'effet d'écrasement dû au maintien de la casquette débordant côté sud caractéristique de cette architecture ;

Considérant que cette rehausse est limitée et au vu des distances énoncées ci-avant celle-ci n'aura pas d'incidence significative sur l'ensoleillement des jardins et constructions environnantes ;

Considérant que la villa se situe également à plus de 8m des fonds de jardins et à plus de 30m des maisons de l'avenue du Cerf-Volant ;

Considérant que le gabarit projeté reste nettement inférieur aux gabarits des immeubles environnants ;

Considérant que la distance des baies de fenêtre respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la hauteur des baies projetées au rez-de-chaussée en façade Nord est faible et permettent un éclairage naturel de la buanderie et du garage ; qu'elles seront en partie dissimulées par la végétation arbustive et la haie mitoyenne ;

Considérant que la baie à l'étage en façade Nord a été élargie en vue de répondre aux normes minimales du RRU titre II en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que les chambres projetées sur les coins de l'habitation bénéficient d'ouvertures de fenêtre dans les façades avant et arrière, que celles-ci ont été élargies en vue de répondre aux normes minimales du RRU titre II en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que le perron d'origine constitue un élément caractéristique du style moderniste et est maintenu ;

Considérant que l'extension projetée se situe en façade arrière côté Est ;

Considérant que l'implantation de cette annexe se situe en dehors du réseau racinaire d'arbres ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité ;

Considérant que cette extension se différencie du volume principal original par le choix d'une toiture plate végétalisée et d'un revêtement en briques de ton foncé ;

Considérant que les versants de toiture actuels sont revêtus d'une étanchéité bitumée de ton noir.

Considérant que ceux-ci seront revêtus d'une étanchéité de teinte claire présentant un albédo élevé ;

Considérant que les châssis et portes seront en aluminium de teinte noire ;

Considérant que les teintes projetées des matériaux s'inspirent de la polychromie des matériaux existants ;

Considérant que la modification de teinte et de matériaux en façades non visibles depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les surfaces extérieures présenteront une faible capacité d'absorption de la chaleur (toiture végétalisée, toiture en pente avec revêtement clair, terrasses en pierre claire) ;

Considérant que les emplacements des techniques et leurs débouchés (buses, appareils d'extraction situés à l'extérieur) ont été précisés dans la demande ;

Considérant que la pompe à chaleur est placée au sol et disposée contre la façade Nord de l'annexe ; que celle-ci se situe à plus de 20m des façades arrière des habitations situées avenue L. Wiener et sera dissimulée par des haies ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en ce qui concerne le bruit pouvant être émis par les installations techniques de chauffage et de ventilation ;

Considérant que l'abri vélos prévoit la possibilité de ranger 7 vélos et du matériel de jardinage ;

Considérant que l'implantation de l'abri vélos se situe à proximité de l'entrée privative, en contrebas du jardin à distance suffisante des haies afin de permettre leur entretien et n'empiète pas sur le réseau racinaire d'arbres ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que l'abri sera en bois et recouvert d'une toiture végétalisée ; que ces matériaux s'intègrent dans le cadre verdoyant ;

Considérant que la demande concerne également l'abattage d'un conifère d'environ 20m de haut situé à moins de 2m de la limite mitoyenne et qui fait partie d'un petit groupe de conifères identiques situé dans le jardin voisin ;

Considérant que l'état sanitaire de cet arbre semble satisfaisant en ce qu'il ne présente ni de signe de maladie ni de dangerosité ; que son abattage n'est pas justifié ;

Considérant que les arbres créent des zones de protection contre la chaleur et contribuent au rafraîchissement grâce à l'évapotranspiration ;

Considérant que le maintien des arbres permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et s'inscrit dans une stratégie de gestion durable du territoire en limitant l'artificialisation des sols ;

Considérant que le maintien du sapin permet également de limiter les vis-à-vis du cadre bâti environnant ;

Considérant que l'entrée de la villa se situe à plus de 40m de la voirie ;

Considérant que l'accès menant à la propriété est étroit sera pourvu de gravier sur toute sa largeur ;

Considérant cependant, la présence d'un arbre remarquable (érable sycomore de 323 cm (id 3730) impliquant une attention particulière ;

Considérant que les zones carrossables gravillonnées indiquées au plan sont pour leur majorité existantes de fait et permettent le stationnement de 2 véhicules sous la couronne de l'arbre remarquable

en entrant dans la propriété depuis le chemin d'accès et les manœuvres et l'accès d'un véhicule jusqu'au garage existant dans l'habitation ;

Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser les zones de pleine terre en limitant les zones de gravier aux deux bandes de roulement et d'éviter tout stationnement de véhicules sous la couronne de l'arbre remarquable ;

Considérant que le système racinaire des arbres doit être préservé et protégé et que le charroi « chantier » doit être adapté ;

Considérant qu'il y aura lieu, dès lors, d'adapter le charroi et les engins de chantier afin de ne pas endommager la couronne de l'arbre repris à l'inventaire ; qu'il y a lieu d'éviter tout compactage du sol ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout stockage sous la couronne des arbres ;

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

Considérant qu'en application de l'art.192 du CoBAT, le permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes et travaux autorisés doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions doivent être réalisées ;

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

- **Ne pas abattre le sapin ;**
- **Choisir de préférence pour l'abri vélos, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Favoriser au niveau de l'accès les zones de pleine terre engazonnées en limitant les zones gravillonnées aux deux bandes de roulement ;**
- **Ne pas stationner de véhicules sous la couronne de l'arbre remarquable ((ID : 3730) ;**
- **Adapter le charroi et les engins de chantier afin de ne pas endommager la couronne de l'arbre repris à l'inventaire (ID : 3730) ;**
- **Installer des plaques de roulage sous la couronne de l'arbre repris à l'inventaire (ID : 3730) durant le chantier ;**
- **Interdire tout stockage sous la couronne des arbres présents sur la parcelle.**
- **Stocker les matériaux, placer les baraquements de chantier et manœuvrer les véhicules ou engins de chantier en dehors du réseau racinaire des arbres et haie ;**
- **Prendre toutes les mesures de protection des arbres existants (racines, troncs, couronnes) à maintenir au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type eras autour des arbres maintenus afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;**
- **Respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en ce qui concerne le bruit pouvant être émis par les installations techniques de chauffage et de ventilation ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale des toitures plates (annexe et abri vélos) dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

Avenue Louis Vander Swaelmen,

Objet de la demande :
Renouveler l'alignement

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Avis de la Commission :

ABSTENTION de la Commune car elle est demanderesse , en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL MAJORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme-et de la Direction régionale du Patrimoine Culturel-

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL MINORITAIRE de Bruxelles Environnement :

Contexte

Vu que la demande se situe en zone de parc, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en réseau viaire et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande se situe en partie dans le périmètre du bien « Ensemble + Site : Cité- jardins Logis et Floréal » classé par l'arrêté du 15/02/2001 ;

Objet

Considérant que la demande vise à renouveler les alignements d'arbre de l'avenue Vander Swaelmen ; qu'elle porte sur l'abattage de 109 arbres :

- 108 Prunus serrulata « Kazan » de 60 à 240 cm de circonférence (mesurée à 1,5 m de hauteur) et d'une hauteur de 2 à 7 mètres;
- 1 Betula pendula de 26 cm de circonférence (mesurée à 1,5 m de hauteur) et d'une hauteur de 4,5 mètres ;

Procédure

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3 du PRAS : Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 sur la commune de Watermael-Boitsfort, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 235 du COBAT, étant donné que la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé ;

Considérant l'avis conforme défavorable de la CRMS émis en sa séance du 31/05/2023 ;

Considérant l'avis d'instance de Bruxelles Environnement du 30/05/2023, favorable à condition de :

- Replanter les nouveaux arbres entre les souches d'arbres existant, afin de maintenir le bois dépérissant en sous-sol via les souches des arbres existant ;
- Modifier le choix de l'espèce d'arbre à replanter afin de renforcer la qualité d'habitat pour le lucane cerf-volant d'ici 20 à 30 ans (les amélanchiers n'étant pas le meilleur choix, le choix de l'espèce à replanter pourra être discuté avec Bruxelles Environnement) ;
- Faire participer Bruxelles Environnement lors de la mise en œuvre du permis (le remplacement devra se faire en étroite collaboration avec Bruxelles Environnement et sur base de l'expertise externe réalisée par le bureau d'études Antea Group) ;

- Accompagner le remplacement par la mise en place d'un maximum d'habitats favorables aux lucanes (cf. les actions en faveur des lucanes reprises dans la note d'intention de la demande de permis) ;

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation. » ;

Situation existante et projetée

Considérant que l'avenue Vander Swaelmen est bordée de 108 Prunus serrulata « Kazan » et d'un Betula pendula ; qu'ils s'implantent en partie en zone de recul, et en partie dans un parc ;

Considérant que l'étude phytosanitaire mentionne que 38 Prunus sont morts ; que 30 arbres sont en bonne santé ; que les 41 arbres restant montrent des signes de faiblesse ;

Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble de ces arbres par des Amélanchiers levis « Ballerina » ou « Snowflakes » ;

Considérant que le projet prévoit également de placer les barrières anti-racines du côté des trottoirs afin de préserver le bon état de ceux-ci ;

Considérant qu'afin de maintenir des habitats pour les lucanes cerf-volant, le demandeur propose également, si leur présence est confirmée, de laisser en place les arbres morts, quitte à les totemiser ou à les mettre en souche, et à replanter les nouveaux arbres entre ceux-ci ; que les souches pourraient être recouvertes de lierre ;

Motivation

Considérant cependant qu'il y a lieu de suivre l'avis conforme défavorable de la CRMS ; que cet avis conclut de la manière suivante :

« La CRMS est défavorable au remplacement des cerisiers du Japon par des amélanchiers dont le port,

la floraison ou la couleur sont différents des cerisiers du Japon. La plantation de cerisiers du Japon remonte à l'origine des cités et fait partie de leur identité et de leur intérêt patrimonial. Ils composent les alignements originels de l'avenue et la couleur rose des fleurs au printemps est notamment un élément important qui contribue à l'intérêt paysager, à l'identité et à la cohérence des cités-jardins. L'arrêté de classement de 2001 insiste sur le fait que les essences d'arbres des cités ont été choisies par l'architecte paysagiste Van der Swaelmen en concertation avec l'architecte Eggericx, qui attachaient tous deux une grande importance au cadre paysager des cités.

La CRMS se prononce aussi défavorablement sur l'abattage de l'ensemble des 109 arbres. L'âge des arbres existants n'est pas renseigné et le trop grand nombre de catégories sanitaires ne permet pas de conclure à la nécessité de procéder à l'abattage systématique des 109 sujets. La CRMS invite à reconsidérer le projet avec un abattage moins massif : ne peut-on pas remplacer seulement les arbres réellement morts ou présentant un danger, et assurer la surveillance et l'entretien soigneux des autres, en les remplaçant le moment venu ? Pour les arbres qu'il serait indispensable d'abattre, on pourrait replanter de nouveaux Cerisiers du Japon au même endroit et déplacer légèrement le bois mort des souches, ce qui permettrait de maintenir l'alignement originel, mais aussi l'habitat des lucanes cerf-volant. »

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter les abattages aux arbres morts ou présentant un danger ; que des nouveaux cerisiers du Japon devront être replantés au même endroit ; que les souches pourront être légèrement déplacés le cas échéant pour le maintien de l'habitat des lucanes ;

Avis favorable conditionnel majoritaire de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine Culturel :

- N'abattre que les arbres morts ou présentant un réel danger ;

- Remplacer les arbres abattus par des arbres de la même essence (cerisier du japon) au même endroit ;
- Le cas échéant, si la présence de lucanes est confirmée, maintenir sur site en déplaçant légèrement le bois mort des souches afin de pouvoir à la fois maintenir l'alignement originel et l'habitat des lucanes cerf-volant ;

Avis de Bruxelles-Environnement

Considérant que le quartier du Logis-Floréal offre un habitat important pour l'espèce Natura 2000 - lucane cerf-volant (cf. le rapport INBO sur l'état de conservation des espèces Natura 2000 (Lommel en et al., 2016(1)) ;

Considérant que le lucane cerf-volant est une espèce strictement protégée au sens de l'Ordonnance du 16 mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que le maintien des souches, et donc de l'habitat favorable à l'espèce lucane cerf-volant, au sein de son aire de répartition est une mesure essentielle pour sa conservation ;

Considérant la demande d'expertise lancée par Bruxelles Environnement via le bureau d'études Antea Group ;

Considérant que cette étude devra aboutir à une série d'actions de protection et conservation de mise en œuvre des objectifs Natura 2000 et d'un plan de gestion pour l'espèce lucane cerf-volant ;

Considérant le courrier de Bruxelles Environnement daté du 26 avril 2023 donnant suite au courrier de la commune datée du 5 avril 2023 concernant le renouvellement des alignements du Logis-Floréal ;

Avis favorable conditionnel minoritaire de Bruxelles-Environnement :

- Replanter les nouveaux arbres entre les souches d'arbres existant, afin de maintenir le bois dépérissant en sous-sol via les souches des arbres existant ;
- Modifier le choix de l'espèce d'arbre à replanter afin de renforcer la qualité d'habitat pour le lucane cerf-volant d'ici 20 à 30 ans (les amélanchiers n'étant pas le meilleur choix, le choix de l'espèce à replanter pourra être discuté avec Bruxelles Environnement) ;
- Faire participer Bruxelles Environnement lors de la mise en œuvre du permis (le remplacement devra se faire en étroite collaboration avec Bruxelles Environnement et sur base de l'expertise externe réalisée par le bureau d'études Antea Group) ;
- Accompagner le remplacement par la mise en place d'un maximum d'habitats favorables aux lucanes (cf. les actions en faveur des lucanes reprises dans la note d'intention de la demande de permis) ;

(1) LOMMELEN E., ADRIAENS D., POLLET M. 2016. "Lokale staat van instandhouding voor habitaten vogelrichtlijnsoorten binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", studie uitgevoerd door INBO (Instituut voor natuur- en bosonderzoek) in opdracht van Leefmilieu Brussel, 74 p. (INBO.R.2016.11510159) <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/lokale-staat-van-instandhouding-voor-habitat-envogelrichtlijnsoorten-binnen-het-brussels-hoofdstedelijk-gewest>
