

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

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

12/03/2024

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
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

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

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Oussama AIAD – Carinne DEFOSSE
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Rue du Pinson, 81

Objet de la demande :

isoler la toiture par la méthode Sarking, poser des panneaux photovoltaïques et remplacer des châssis

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

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 zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades se composant d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles partiellement aménagés ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les toitures, de poser des panneaux photovoltaïques et de remplacer des châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation des toitures par la méthode sarking,
- L'installation de panneaux photovoltaïques,
- Le remplacement des châssis existants,
- La régularisation de la teinte bleu-gris des châssis en bois, de la porte d'entrée en bois et de la porte de garage en aluminium en façade avant,
- Les caissons de volets roulants de ton gris clair en façades à rue et arrière, de ton brun foncé en façade latérale droite ;

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

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture dépasse la toiture du mitoyen gauche ;

L'isolation des toitures :

Considérant que les deux toitures du bien sont isolées par la méthode sarking avec un isolant de 14 cm d'épaisseur ; que l'épaisseur totale du complexe de l'isolation est de 17 cm ;

Considérant que la surélévation totale de chacune des toitures est de 19 cm ;

Considérant que cette épaisseur accentue d'autant le dépassement des deux toitures par rapport au bien mitoyen ;

Considérant cependant que ce dépassement supplémentaire de 19 cm pour chacune des deux toitures est minime ;

Considérant de plus que l'isolation des toits améliore le confort thermique de l'habitation et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

L'installation de panneaux photovoltaïques :

Considérant que ces panneaux photovoltaïques sont installés sur les deux toitures de la façade latérale droite ;

Considérant qu'ils sont visibles depuis l'espace public mais que le bien ne se situe pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;

Considérant qu'ils sont posés parallèlement au plan de toiture ;

Considérant qu'ils forment une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres et ne présentant pas de saillie supérieure à 30 cm ;

Considérant dès lors que leur pose est adéquate et n'est dès lors pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 33/2 de l'arrêté dit « de minime importance » du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Le remplacement des châssis bois existants :

Considérant que la situation de droit établie par le permis d'urbanisme délivré le 22 août 1967 fait état de châssis et d'une porte d'entrée en mÉRanti ;

Considérant, qu'à l'exception de deux châssis bois déjà installés suite à un cambriolage, de la porte de garage en aluminium en façade à rue et de la baie coulissante en façade latérale également en aluminium, l'ensemble des châssis existants est en bois ;

Considérant que ces châssis bois sont remplacés à l'identique de la situation de droit, que les formes initiales, divisions apparentes, parties ouvrantes et dormantes sont maintenues ;

Considérant dès lors que ce changement n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21,7° de l'arrêté dit « de minime importance » du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

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 châssis coulissant en rez-de-chaussée de la façade latérale est en aluminium ;

Considérant que ce châssis n'est pas visible depuis l'espace public puisque masqué par la végétation abondante en zone de retrait latéral du bien ;

Considérant que la porte de garage en façade à rue est en aluminium ; que la situation de droit fait uniquement état d'une porte de garage de ton blanc, à l'identique des autres menuiseries du bien, mais sans préciser son matériau ;

Considérant qu'il s'agit d'une porte basculante de 4,15 m de large et 2,05 m de hauteur ;

Considérant que l'on peut déduire de ces particularités que cette porte était en métal dès la construction de l'habitation en 1967 ;

Considérant que sa mise en peinture du même ton que l'ensemble des châssis contribue à l'intégrer à l'ensemble de la façade à rue ;

Considérant dès lors que les modifications du châssis coulissant et la précision explicite du matériau de la porte de garage constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 8° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

La régularisation de la teinte bleu-gris de l'ensemble des châssis en bois, de la porte d'entrée en bois et de la porte de garage en aluminium en façade avant :

Considérant que la situation de droit du permis d'urbanisme délivré le 22 août 1967 par le Collège des Bourgmestre et Echevins fait état de châssis et portes de ton blanc ;

Considérant que l'ensemble des châssis du bien, la porte d'entrée et la porte de garage sont peints de ton gris-bleu ;

Considérant que cette unité de ton s'harmonisant avec les murs de brique de ton brun orange ;

Considérant de plus que les habitations dans l'environnement proche du bien présentent des châssis de tons variés ;

Les caissons de volets roulants :

Considérant que des caissons de volets roulants de ton gris clair étaient prévus dans la situation de droit établie par le permis d'urbanisme délivré le 22 août 1967 ;

Considérant que les plans reprennent la pose de caissons de volets en aluminium de ton gris clair en façade avant et façade arrière et la pose de caissons de volets de ton brun foncé en façade latérale droite ;

Considérant que ces caissons se situent en rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant qu'en façade latérale ils sont peu visibles depuis l'espace public puisque masqués par la végétation abondante en zone de retrait latéral du bien ;

Considérant que la situation existante est conforme à la situation de droit ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 d'Urbanisme Régional en ce qui concerne l'article 6 du titre I (toiture – hauteur) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Avenue des Naïades, 2

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale et réaménager l'intérieur.

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Avis de la Commission :

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 zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) 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) dénommé PPAS ZONE 7 - WIENER approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale quatre façades construite en 1948 se composant d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale et réaménager l'intérieur ;

Considérant que la présente demande porte sur des plans modifiés à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose actuellement :

- Au sous-sol : d'un garage et de locaux techniques (caves, chaufferie, débarras),
- Au rez-de-chaussée : d'un hall desservant un salon, une cuisine et son office, d'un sas donnant accès à une chambre et sa salle de bain,
- A l'étage : un hall desservant deux chambres et une salle de bain, un grand rangement attenant à l'une des chambres ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol PPAS ZONE 7 – WIENER, en ce que l'implantation de plusieurs chiens-assis ne respecte pas les 70 cm de retrait par rapport au plan de la façade ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, prescription urbanistique 2.4 du bon aménagement des lieux, PPAS ZONE 7 – WIENER ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, en ce que les trois chambres de l'étage présentent une superficie nette éclairante inférieure au minimum y prescrit ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 17/04/2023 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/07/2023 ;

Considérant que cette demande initiale dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce qui concerne la distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant que la demande dérogeait aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS ZONE 7 – WIENER en ce que la construction se trouvait à moins de 3 mètres de la limite parcellaire (dispositions générales 2.4 du bon aménagement des lieux) ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS,
- dérogation à l'article 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;

Vu que la commission de concertation, en sa séance du mardi 26 septembre 2023 en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, a émis un avis favorable aux conditions suivantes :

- *Revoir l'aménagement de la chambre à l'angle Nord-Est en respectant une distance de 3 m par rapport à la limite parcellaire avec le bien sis au 4 avenue des Naïades ;*
- *Prévoir un vitrage sablé pour la baie du bureau et la baie de l'entrée en façade latérale Nord-Est ;*
- *Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou gravier de lestage) au niveau des deux toitures plates présentes en toiture principale ;*
- *Préciser la gestion intégrée des eaux pluviales ;*
- *En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;*

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 02/10/2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 27/11/2023, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins en ce que :

- L'aménagement de la chambre à l'angle Nord-Est a été revu en respectant une distance de 3 m par rapport à la limite parcellaire avec le bien sis au 4 avenue des Naïades ;
- Un vitrage sablé a été prévu pour la baie de l'entrée en façade latérale Nord-Est et la baie du bureau a été supprimée ;
- Un revêtement de teinte claire (EPDM) est prévu au niveau des toitures plates présentes en toiture principale ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales a été précisée ;

Considérant cependant que la demande modifiée a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction au vu de la dérogation au prescrit du PPAS ZONE 7 – WIENER liée à l'implantation des lucarnes ;

Considérant que cette demande modifiée porte plus précisément sur :

- 1 la suppression de l'extension initialement prévue à l'angle de la façade arrière,
- 2 une restructuration intérieure,
- 3 la création de chiens-assis,
- 4 le remplacement de l'ensemble des châssis bois existants, de la porte d'entrée et de la porte du garage, et la création de nouvelles baies,
- 5 le remplacement des trois cheminées existantes par une nouvelle cheminée,
- 6 la gestion intégrée des eaux pluviales ;

1 la suppression de l'extension :

Considérant que la demande initiale proposait la réalisation d'une extension à l'angle Nord-Est de l'habitation pour l'aménagement d'une salle de bain et d'une chambre éclairée par une baie d'angle ;

Considérant que la construction de l'extension à l'angle de l'habitation se situait à une distance de 2,24 m par rapport à cette limite parcellaire et qu'elle ne respectait pas la distance de 3 m prescrite au PPAS ;

Considérant que la présente demande supprime cette extension en intégrant l'aménagement de la chambre et de la salle de bain dans les limites de la construction existante ;

2 la restructuration intérieure :

Considérant que le sous-sol se compose d'un garage avec un espace atelier, de 2 caves, d'une buanderie et d'une cave technique ;

Considérant que la création d'un soupirail de 0,39 m de large et 0,80 m de haut en façade latérale droite et une baie de 1,20 m de large et 1,12 m de haut en façade arrière permettent d'éclairer les espaces du sous-sol (buanderie et cave technique) ;

Considérant que la restructuration intérieure intervient principalement au rez-de-chaussée et à l'étage de l'habitation unifamiliale ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie ainsi qu'un vestiaire à l'entrée de l'habitation et une chambre parentale avec salle de bain à l'angle Nord-Est de l'habitation ;

Considérant qu'un découloignement et une redistribution des espaces permettent d'ouvrir les lieux de vie - salon, cuisine et salle à manger - et de les orienter vers le Sud et le jardin ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant qu'un bureau est aménagé dans le séjour, dans un débord de la façade arrière, au Nord de la maison ;

Considérant que la toiture de ce débord sera réalisée en toiture végétalisée ;

Considérant que l'étage se compose d'un hall de nuit distribuant trois chambres et deux salles de bain ;

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

3 la création de chiens-assis :

Considérant que le projet inclut, en toiture, la création d'un chien-assis en façade avant, le remplacement d'une lucarne d'angle par deux chiens-assis en façades latérales sur le jardin et l'agrandissement d'un chien-assis existant en façade arrière ;

Considérant que ces aménagements accompagnent la création de trois chambres spacieuses (la chambre 02 de 22,43 m², la chambre 03 de 15,13 m² et la chambre 04 de 15,73 m²) et de deux salles de bain dans les combles de l'habitation ;

Considérant qu'ils permettent un apport d'éclairage naturel et procurent une vue directe horizontale vers l'extérieur ;

Considérant que l'ensemble de ces chiens-assis est réalisé avec un revêtement EPDM de teinte claire pour les toitures plates, de l'ardoise de ton foncé pour les joues, du zinc pour le couronnement, et du bois et un enduit de ton blanc pour les façades ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux RRU en ce que la largeur de ces chiens-assis est inférieure aux deux tiers du développement de la façade et que leur hauteur est inférieure à 2 m par rapport au profil des toitures ;

Considérant que quatre de ces chiens-assis ne respectent pas les 70 cm de retrait par rapport au plan de la façade prévus aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol PPAS ZONE 7 – WIENER (prescription urbanistique 2.4 du bon aménagement des lieux) ;

Considérant cependant que ces chiens-assis s'inscrivent dans des toitures dont les débords varient sur une même façade et d'une façade à l'autre ; que leurs retraits varient dès lors de 0,20 m à 1,20 m ;

Considérant que les reculs des chiens-assis actuels dérogent également au prescrit des 70 cm ;

Considérant que les différents retraits par rapport aux plans des façades sont dictés par la structure de l'habitation et par l'alignement des nouveaux chien-assis (hauteur, alignement) sur celui des chien-assis existants, sur l'ensemble des toitures, pour respecter la cohérence de l'ensemble ;

Considérant par ailleurs que leurs proportions, leur traitement classique, le relief du couronnement et des ébrasements contribuent à leur intégration à l'architecture du bien dans le respect de sa situation d'origine et de son image de « cottage anglais » ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription urbanistique 2.4 du bon aménagement des lieux du plan particulier d'affectation du sol PPAS ZONE 7 – WIENER est acceptable ;

4 le remplacement de l'ensemble des châssis bois existants, de la porte d'entrée et de la porte du garage et la création de nouvelles baies :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la restructuration s'accompagne de la suppression de deux baies à l'angle Nord-Ouest de l'habitation et de la modification de deux baies à l'angle Sud-Ouest en abaissant les allèges à 0,45 m (dimensions 1,20 m de large x 1,61 m de haut et 2,40 m de large x 1,61 m de haut), permettant ainsi d'ouvrir davantage le salon sur le jardin ;

Considérant qu'en façade latérale droite, les dimensions de la porte d'entrée et du châssis fixe attenant sont légèrement modifiées ;

Considérant que le nu extérieur de cette façade latérale Nord-Est se situe à 1,73 m de la limite parcellaire avec le bien sis au n°4 de l'avenue des Naïades ;

Considérant que le nu du vitrage de ce châssis fixe se trouve à 2,03 m de cette limite parcellaire ;

Considérant que, vu la configuration des lieux et plus particulièrement la faible distance vis-à-vis du bien voisin, cette vue pourrait se révéler intrusive vers le bien sis au n°4 de l'avenue des Naïades, accentuer le sentiment de promiscuité pour les habitants et porter atteinte à l'intimité du voisinage ;

Considérant cependant que les vues directes sur le bien voisin ont été évitées par un châssis muni d'un vitrage sablé ; que la porte d'entrée vitrée existante est remplacée par une porte pleine en bois ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants remplacés et les châssis créés sont en bois de teinte foncée ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte pleine en bois de teinte foncée ; que la porte de garage est également remplacée par une porte à deux battants en bois de teinte foncée avec imposte vitrée à petits bois ;

Considérant que ces modifications et le choix d'une teinte foncée pour le bois des menuiseries tendent à se rapprocher de la situation de droit ;

Considérant cependant que les superficies nettes éclairantes des chambres 02, 03 et 04 à l'étage ne répondent pas aux normes de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qu'elles sont inférieures à 1/5^{ème} de la superficie de plancher ;

Considérant que la chambre 02 a une superficie de 22,43 m² pour une superficie nette éclairante de 2,44 m² ; que le déficit s'élève à 2,05 m² ;

Considérant que la chambre 03 a une superficie de 15,13 m² pour une superficie nette éclairante de 1,69 m² ; que le manque atteint 1,34 m² ;

Considérant que la chambre 04 a une superficie de 15,73 m² pour une superficie nette éclairante de 1,32 m² ; que le déficit s'élève à 1,83 m² ;

Considérant de plus que ces trois chambres résultent du réaménagement intérieur de l'habitation et ne peuvent être considérées comme existantes ;

Considérant qu'il serait aisé d'améliorer cette situation pour tendre à respecter les normes prescrites par le RRU, notamment par la pose de fenêtres de toit ;

5 le remplacement des trois cheminées existantes par une nouvelle cheminée :

Considérant que la rénovation énergétique de l'habitation rend obsolète les cheminées actuelles, qu'elles sont supprimées et qu'une nouvelle cheminée est implantée au-dessus du foyer installé dans le séjour ;

6 la gestion intégrée des eaux pluviales :

Considérant que les eaux de pluie seront récoltées séparément, une partie dans une citerne existante de 2000 l se situant à l'angle Nord-est du bien ;

Considérant que le trop-plein de la citerne et les eaux de toitures seront conduits vers 2 zones d'infiltration naturelle situées au Nord-Est et au Sud-Est du jardin, avec deux noues végétales d'une capacité totale d'environ 7 m³ et deux aménagements d'infiltration d'environ 38 m² au total ;

Considérant que ces actes et travaux ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe 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 ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Revoir l'éclairage naturel des chambres 02, 03 et 04 à l'étage pour atteindre une superficie nette éclairante respectant le prescrit de l'article 10 du Titre II du RRU ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension 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 7 – WIENER en ce qui concerne le retrait des chien-assis par rapport aux plans des différentes façades du bien 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 de Visé, 61

Objet de la demande :

régulariser la transformation d'un appartement/studio

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Avis de la Commission :

**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 et zones 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartements se composant d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles aménagés ;

Considérant que la demande porte sur un appartement aménagé dans les combles à l'angle Sud-Est du bâtiment ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation d'un studio aménagé sous les combles mansardés et se composant d'un hall d'entrée, d'une salle de douche, d'une cuisine et d'une pièce à vivre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation d'actes et travaux effectués lors de la construction de l'immeuble mais différant de la situation de droit ;
- l'aménagement intérieur,
- la construction d'une lucarne supplémentaire en façade Ouest,
- la régularisation d'actes et travaux effectués sans permis d'urbanisme en 2015 ;
- la pose de châssis en PVC ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du RRU en matière de toiture – lucarnes en ce que la largeur des lucarnes en façade Ouest dépasse les deux tiers du développement de la façade ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes);

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

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

- L'aménagement intérieur :

Considérant que la situation de droit fait apparaître un local de réserve de 1,70 m² se situant entre la cuisine et la salle de douche ;

Considérant que ce local a été supprimé pour agrandir la cuisine d'autant ;

Considérant que ces travaux datent très certainement de l'époque même de la construction de l'immeuble ;

Considérant les superficies des différents espaces du studio, 6,60 m² pour la cuisine et 19,05 m² pour la pièce à vivre ;

Considérant que ces superficies sont légèrement inférieures aux exigences du titre II du RRU ; considérant qu'elles sont acceptables et permettent un usage agréable du studio ;
Considérant que l'agrandissement de la cuisine participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine varie de 2,20 à 2,40 m, que celle de la pièce à vivre varie de 2,20 m à 2,43 m ;
Considérant que ces hauteurs sous plafond sont inférieures aux 2,60 m demandés par le règlement des bâtisses pour les mansardes ;
Considérant cependant que ces hauteurs sont tout à fait acceptables, d'autant plus qu'elles sont supérieures aux 2,30 m que le RRU prescrit actuellement pour les espaces sous combles ;
Considérant de plus que ces actes et travaux ont été réalisés avant le 1^{er} janvier 2000 ;
Considérant dès lors que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT ;

- La construction d'une lucarne supplémentaire en façade Ouest :

Considérant qu'une lucarne supplémentaire a été construite en toiture de la façade Ouest ;
Considérant que la construction de cette lucarne date d'avant le 1^{er} janvier 2000, probablement de la construction même de l'immeuble en 1960, tel que l'attestent les photos aériennes de 1971 et 1996 ;
Considérant que la construction de la lucarne supplémentaire était soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme au moment de leur réalisation ;
Considérant que l'ajout de cette lucarne a eu pour effet la création d'un ensemble de deux lucarnes dont la largeur dépasse les deux tiers du développement de la façade Ouest de l'immeuble ;
Considérant cependant que l'ajout de cette lucarne permet de doubler l'apport d'éclairage naturel à l'intérieur du logement ;
Considérant que le studio bénéficie ainsi d'une double orientation, avec deux sources de lumière naturelle, et de vues droites sur l'extérieur, au Nord et à l'Ouest ;
Considérant de plus que l'ensemble des trois lucarnes permet d'augmenter sensiblement la hauteur sous plafond du logement ;
Considérant que le confort et l'habitabilité de ce logement s'en trouvent améliorés de manière significative ;
Considérant dès lors que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les aménagements intérieurs ne modifient pas les cheminements d'évacuation, le compartimentage des espaces ou des fonctions délimitées par des parois résistantes au feu ; qu'ils ne sont pas de ce fait soumis à l'avis du SIAMU ;
Considérant que l'installation de lucarnes sur maximum un niveau n'est pas soumis à l'avis du SIAMU ;
Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;

Considérant que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée concernant les aménagements intérieurs et la construction d'une lucarne supplémentaire, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable ;

- La pose de châssis en PVC :

Considérant la pose de châssis en PVC sur les trois lucarnes du logement ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés en 2015 tel que l'atteste la date portée dans le double vitrage de ces châssis ;

Considérant que les châssis d'origine, au vu de l'aspect des lucarnes, du matériau bois pour les encadrements de leurs façades et de l'année de construction du bien, étaient très probablement en bois ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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

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

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

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer ces châssis en PVC par des châssis en bois de ton blanc lors du prochain remplacement ;

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 DE :

- Prévoir des châssis en bois de ton blanc pour les trois lucarnes du bien, en respectant les divisions de la situation de droit ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 du titre I (toiture – lucarnes) du Règlement d'Urbanisme Régional en ce qui concerne le dépassement des lucarnes en façade Ouest des deux tiers de la largeur de la façade 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.

Clos des Chênes, 1

Objet de la demande :

modifier l'aspect et isoler les façades de l'habitation (suppression des volets, changement de matériaux), aménager les combles et construire des abris de jardin en mitoyenneté

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Avis de la Commission :

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, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et de servitudes au pourtour des bois et forêts, 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 de type 3 façades de gabarit R+2+ toiture à 3 versants faisant partie d'un ensemble de maisons de type bel étage avec garage au rez-de-chaussée construites dans les années 50', groupées par 2 à 4 habitations, présentant des caractéristiques typologiques et architecturales similaires (revêtement en briques rouges, menuiseries de ton blanc, toiture de tuiles rouges...);

Considérant que la demande consiste à isoler les façades et modifier l'aspect et de l'habitation (suppression des volets, changement de matériaux), aménager les combles et construire des abris de jardin en mitoyenneté ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Démontez la brique de parement pour gagner 12cm d'épaisseur, pour placer une isolation extérieure constituée de panneaux en liège de 18 cm recouvert d'un enduit à la chaux de teinte blanc cassé sur l'ensemble des façades à l'exception du pourtour du garage et de l'entrée qui reste en pierre (placement de seuils en pierre bleue)
- Remplacer les châssis qui sont actuellement en PVC par des châssis en bois avec capot en aluminium blanc en proposant une division bipartite
- Supprimer les volets et les remplacer par des stores extérieurs invisibles de type Fixscreen en façade Sud
- Régulariser l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de douche dans les combles
- Modifier l'escalier d'accès au jardin en réduisant la largeur du palier et son emprise sur le jardin
- Installer des rangements et d'une jardinière le long de la mitoyenneté

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) envoyé par recommandé aux propriétaires du bien contigu sis au n°3 ;

Considérant que l'enduit blanc cassé constitue une modification des caractéristiques urbanistiques d'ensemble du quartier qui est caractérisé par des façades en briques de tendance dominante rouge, des menuiseries de ton blanc, et des toitures en tuiles de tendance dominante rouge orangé ;

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

- Prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant que quatre lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/01/2024 au 29/01/2024 ;

Considérant que ces réclamations et remarques portent principalement sur ;

- La rupture que constitue l'enduit de teinte blanc cassé avec l'identité et l'homogénéité visuelle du quartier caractérisé par des façades en briques de tendance dominante rouge, des menuiseries de ton blanc, et des toitures en tuiles de tendance dominante rouge orangé ;
- La rupture avec le groupe de maison dont le bien fait partie ;
- Le précédent préjudiciable que représente l'enduit pour la cohérence urbanistique de l'ensemble du clos, qui constituerait une porte ouverte à une diversité de couleurs et de matériaux ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de prescription 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'objectif principal du projet est d'isoler les façades afin d'améliorer la performance énergétique de l'habitation, de réduire la dépendance énergétique et d'améliorer le confort pour les habitants, avec un souci particulier de respect de l'environnement ;

Considérant que le matériau choisi pour l'isolation des façades est constitué de panneaux de 18 cm en liège ;

Considérant qu'il s'agit d'une isolation biosourcée, que le liège est un matériau imputrescible et un excellent isolant thermique et acoustique ;

Considérant que ce choix est à encourager en ce qu'il contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la production de matériaux d'isolation tels que le polystyrène expansé ou encore la laine de verre ;

Considérant cependant que l'enduit de finition projeté constitue une modification majeure de l'aspect des façades ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une maison d'about, visible de toute part dans la perspective de l'axe principal du clos ;

Considérant que cette modification constitue un précédent préjudiciable à l'unité visuelle et aux caractéristiques typologiques du clos ;

Entendu les demandeurs en réunion de la commission de concertation du 20/02/2024, proposant en alternative à l'enduit de laisser le liège apparent afin de présenter une teinte plus proche de la brique ;

Vu la décision de la commission de concertation de reporter son avis dans l'attente d'information complémentaires relatives à la faisabilité de la pose d'une finition de type briquettes sur isolation en liège, et de la réalisation d'une finition en liège qui se rapproche visuellement des façades en briques composant l'ensemble architecturale du clos ;

Considérant que les informations reçues n'apportent pas de solution nouvelle qui satisferaient à la similitude d'aspect avec les façades en brique et au respect des caractéristiques urbanistiques du clos ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver une finition extérieure en brique de parement, afin de conserver l'homogénéité d'aspect des façades qui est à la base de l'identité du quartier et de sa qualité paysagère ;

Considérant que si la brique de parement ne peut pas être mise en œuvre sur une isolation en liège, il y a lieu de choisir un autre matériau d'isolation ;

Considérant en conclusion qu'il y a lieu de maintenir la cohérence de teinte et de matériaux par un recouvrement de l'isolation par des briques de parement sur toutes les façades visibles de l'espace public ;

Considérant que la division des châssis proposée a pour but de maintenir une surface éclairante maximum ;

Considérant que le capotage des châssis en bois par de l'aluminium porte également atteinte aux caractéristiques urbanistiques, en ce qu'il ne respecte pas les matériaux de construction traditionnels d'origine et représente un encouragement à placer des châssis en aluminium, également préjudiciable à l'environnement ;

Considérant que l'escalier de jardin actuel n'a pas été réalisé conformément au plan d'origine et ne respecte pas le code civil en matière de vues en ce qu'il n'existe pas de brise-vue vers le n°3 et que le palier se situe à 95cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet ne modifie pas cette situation en ce que la jardinière projetée entre le palier et la mitoyenneté ne s'accompagne pas du placement d'un brise-vue ;

Considérant que les rangements projetés au niveau du jardin constituent pour le voisin une palissade s'étendant sur 4m70 de profondeur à partir de sa façade arrière sur une hauteur entre 2m50 et 1m50 en remplacement de la haie existante ;

Considérant que cette profondeur impacte négativement la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot en ce qu'elle atteint une profondeur équivalente au 2/3 de la profondeur du jardin voisin ;

Considérant que cette profondeur dépasse de 1m70 la profondeur maximum autorisée par le RRU pour les constructions d'about ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter la profondeur prescrite à l'article 4 du RRU sur la profondeur des constructions d'about, et de prévoir une finition soignée et/ou végétalisée de la face arrière de ces rangements ;

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

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

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 RESERVES de :

- Placer une finition extérieure de façade en brique de parement de teinte similaire à l'existante ;
- Placer des châssis en bois peint en blanc sans capot en aluminium ;
- Placer en mitoyenneté, à l'arrière de la jardinière, un brise-vue d'une hauteur de 1m80 par rapport au niveau supérieur de l'escalier allant au jardin ;

- Ne pas dépasser la façade arrière voisine de plus de 3m avec les rangements situés en mitoyenneté ;
- Réaliser une finition soignée et/ou végétalisée à l'arrière des rangements projetés en mitoyenneté ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

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

Rue du Bien-Faire, 85

Objet de la demande :

régulariser la couverture de la cour et l'aménagement des combles, et réaliser deux entités juridiquement séparées d'habitation et de commerce

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Avis de la Commission :

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 liserés de noyau commercial, zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble construit dans les années 1900-1920, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'alignement R+1+toiture à versants, situé proche de l'angle de la rue sur une parcelle très peu profonde ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'habitation et de commerce dont le commerce occupe le rez-de-chaussée et présente une entrée intégrée dans la vitrine du magasin, séparée de l'entrée privative ;

Considérant que la demande consiste à réaliser deux entités juridiquement séparées d'habitation et de commerce et régulariser la situation existante de fait de la couverture de la cour, de la répartition des fonctions et de l'aménagement des combles ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de

- Régulariser la couverture de la cour, réalisée par le précédent propriétaire, qui, d'après la vue aérienne bruciel, daterait de 1996 ;
- Murer la porte d'accès du magasin vers la cage d'escalier dont l'usage sera exclusivement dévolu au logement qui bénéficiera également de la pièce située à gauche de l'entrée privative ;
- Maintenir une surface commerciale indépendante limitée au rez-de-chaussée qui couvre le magasin proprement dit et les annexes arrières servant actuellement d'atelier de cordonnerie et d'espace de stockage ;
- Modifier l'accès au sanitaire du commerce en passant par l'annexe arrière et en condamnant la porte actuelle située sous l'escalier menant à l'étage ;
- Régulariser l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;

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 parcelle est entièrement couverte par les constructions ;

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

- Prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- Prescription 0.12. du PRAS : modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
- Art. 126§11 du CoBAT: dérogation au RRU, art.4 du titre I, en matière de profondeur de la construction ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Considérant que la demande intervient dans le cadre de la revente de l'immeuble

Considérant que la couverture de la cour n'a pas eu d'incidence sur le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que les parcelles environnantes sont également construites sur la totalité de leur superficie au niveau du rez-de-chaussée, qu'aucune rehausse de mur mitoyen n'a dû être réalisée ;

Considérant que la construction de cette annexe ne porte dès lors pas atteinte aux qualités résidentielles des constructions voisines ;

Considérant qu'elle constitue un espace de stockage nécessaire à la viabilité du commerce qui présente une hauteur sous plafond confortable de 2m60 et d'un éclairage zénithal apportant un éclairage naturel important ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que le local situé à droite de l'entrée au rez-de-chaussée est actuellement utilisé comme 3^{ème} chambre pour le logement existant dont les locaux de séjour et une chambre sont situés à l'étage ;

Considérant que la chambre aménagée en toiture est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie de la 1^{ère} chambre, l'éclairage naturel et la hauteur sous plafond ;

Considérant que le logement dispose d'une petite cave sous la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette répartition du logement est le fruit de la rénovation de l'immeuble par l'actuel propriétaire ;

Considérant, d'après ce dernier, que l'immeuble était divisé en 3 logements avant son acquisition ;

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

Considérant qu'aucune modification n'est prévue à l'aspect de la façade avant qui présente un revêtement en cimentage clair légèrement rosé, un soubassement et des seuils de fenêtre en pierre, des châssis en bois peints couleur bordeaux au rez-de-chaussée et en PVC blanc à l'étage, et un volet déroulant en PVC devant la fenêtre de la chambre ;

Considérant que les châssis et le volet en PVC ont été placés par l'ancien propriétaire, qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et que la date de ces placements n'est pas connue ;

Considérant que ces châssis respectent le ceintrage et les divisions d'origine ;

Considérant toutefois que le placement de châssis en PVC dans les façades anciennes porte atteinte au caractère d'origine du bien et conduit à un appauvrissement de la qualité architecturale et de l'intérêt historique des centres anciens ;

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

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

Considérant de même que la déclaration de politique générale du collège des bourgmestre et échevins en matière d'urbanisme vise à favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de remplacer les châssis de l'étage par des châssis en bois présentant des moulures à l'ancienne, lors de leur prochain remplacement afin de respecter l'identité et le caractère ancien de l'immeuble, et la cohérence dans l'emploi des matériaux de façade ;

Considérant également qu'il y aurait lieu lors du prochain remplacement, de placer le caisson à volet dans l'embrasure de la fenêtre, afin de le rendre plus discret et mieux intégré à la façade ;

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 réserve de :

- Respecter l'avis du SIAMU
- Placer des châssis en bois
- Placer le volet déroulant dans l'embrasure de la fenêtre
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Rue du Grand Veneur, 21

Objet de la demande :

transformer les locaux professionnels et étendre l'habitation

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Avis de la Commission :

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, et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation construite en 1987, ayant subi quelques transformations en 1992, et été surélevée d'un niveau en 2004 ;

Considérant qu'il s'agit maison unifamiliale comprenant au rez-de-chaussée des locaux professionnels accessoires à l'habitation utilisés en cabinet de psychothérapie ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction atypique 3 façades, présentant un gabarit de : bel étage sur garage et rez-de-chaussée semi enterré, +1, +Toiture à versants, formée de volumes décalés en retrait par rapport à l'alignement, dont la largeur totale atteint un développement de 13m ;

Considérant qu'elle est implantée le long d'une voirie en pente, que le rez-de-chaussée est partiellement enterré et que le jardin se situe au niveau du bel étage ;

Considérant que le terrain sur lequel elle est implantée présente une largeur de presque 20m, laissant une dent creuse de +/-7m, entre la façade latérale et le mur pignon voisin en attente, faisant actuellement partie du jardin de l'habitation ;

Considérant que la demande actuelle consiste à transformer les locaux professionnels, ajouter une cage d'escalier avec une nouvelle entrée, et étendre le bel étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une entrée et d'une trémie d'escalier supplémentaire donnant accès au cabinet, aux chambres de l'étage et à l'espace de détente aménagé sous les combles ;
- Le déplacement de la salle d'attente du cabinet et la réorganisation intérieure des locaux séparant clairement le logement de l'activité professionnelle ;
- La construction d'une véranda pour agrandir le living ;

Considérant que la demande déroge au RRU, art.3 et 12 du titre I, en ce que l'implantation de l'extension projetée est située en retrait par rapport à l'alignement, ne referme pas l'alignement mais prend place dans la zone de retrait latéral ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 126§11 du CoBAT : dérogation en matière d'implantation ;

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

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que le projet a pour but de séparer l'entrée professionnelle de l'entrée privative et d'offrir plus d'indépendance aux enfants des demandeurs devenus adultes occupant les 2 chambres situées à l'étage et les combles aménagés en espace de détente ;

Considérant que le projet utilise le même langage architectural que la construction existante et adopte le même principe de construction en retrait de l'alignement ;

Considérant que cette implantation permet à la fois de réduire l'impact volumétrique général de l'habitation, de constituer une charnière entre les deux fronts de bâtisse existants entre le bas et le haut de la rue, et rappeler le rythme vertical des constructions qui caractérise la scénographie de l'alignement des façades anciennes ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet évolutif qui permet aux propriétaires de continuer leurs activités professionnelles, de vieillir dans leur logement en offrant la possibilité d'un usage mixte de type intergénérationnel et qui ne met pas en péril le potentiel constructible contre le mitoyen en attendant en offrant la possibilité d'intégrer la nouvelle trémie dans un éventuel futur projet ;

Considérant que la véranda apporte un confort intérieur supplémentaire au living ;

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

Considérant que le projet ne s'accompagne que de peu de modification des zones de recul et de retrait latéral et ne nécessite pas la suppression de végétation ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation participent à la bonne intégration de cette construction dans le tissu ancien de la rue ;

Considérant que les matériaux composant de façade sont : la toiture en tuiles plates brunes, le crépis couleur sable, les châssis en bois peints couleur taupe (brun clair), les seuils et linteaux en blocs de béton bordeaux foncé, la brique de verre et les descentes d'eau pluviales en zinc naturel ;

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

Considérant que la déclaration de politique générale du collège des bourgmestre et échevins en matière d'urbanisme vise à favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental ;

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

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'implantation des constructions sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Square du Castel Fleuri, 4

Objet de la demande :

isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées construites en 1934 et présentant un style d'inspiration Art déco ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades du bien par l'extérieur ;

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

Considérant que le dossier doit également 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, § 3 du CoBAT ;

Considérant que l'isolation est prévue comme suit :

- Le hall d'entrée situé en façade latérale, le garage situé en sous-sol et les soubassements en briques ne seront pas isolés ;
- Le reste des façades sera isolé avec une couche de 12 cm d'EPS recouverte d'un crépi blanc ;
- Les seuils de fenêtre et couvre-murs seront recouverts par des seuils en aluminium de teinte gris anthracite (RAL 7016)

Façades arrière et latérale, et partie supérieure de la façade avant

Considérant que l'isolation des façades latérale et arrière peut, sous réserve des conditions reprises ci-après, être réalisée sans porter préjudice à l'unité de l'ensemble repris à l'inventaire ;

Considérant que la partie supérieure de la façade avant (1er étage) présente une composition simple (façade sobre, dépourvue de décor, composée de lignes simples et d'un large débordement de toiture) ; qu'elle peut donc également se prêter à une opération d'isolation par l'extérieur dans le respect des caractéristiques du bien ;

Considérant qu'il conviendra d'utiliser un enduit de granulométrie, de texture et de teinte similaire à l'enduit d'origine ;

Considérant qu'il conviendra également de soigner, avec subtilité le débord qui restera en attente d'une initiative similaire chez le voisin ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement/recouvrement des couvre-murs et seuils de fenêtre existants par des seuils en aluminium de teinte anthracite ;

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

Considérant par ailleurs que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'il y a donc lieu d'être vigilant au respect des matériaux d'époque afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale du bien ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir des seuils et couvre-murs d'aspect similaire aux seuils et couvre-murs existants (béton ou pierre bleue) au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;

Avancée convexe de la façade avant

Considérant que l'isolation de la partie inférieure de la façade avant (avancée convexe du rez-de-chaussée) implique des modifications incompatibles avec le maintien de l'unité architecturale de l'ensemble repris à l'inventaire ;

Considérant que le projet implique notamment des modifications au niveau du garde-corps du balcon (surépaisseur du muret, ajout d'une cornière d'étanchéité pour l'isolant), au niveau de la baie du rez-de-chaussée (colonne centrale en retrait, modification du seuil de fenêtre), et au niveau de la limite mitoyenne (débord fortement perceptible) ;

Considérant qu'il serait donc préférable de réaliser une isolation par l'intérieur au niveau de cette partie du bien ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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 DE :

- Utiliser un enduit de granulométrie, de texture et de teinte identiques à l'enduit d'origine ;
- Soigner, avec subtilité le débord d'isolant qui restera en attente d'une initiative similaire chez le voisin (façade avant - premier étage) ;
- Prévoir, au niveau des façades visibles depuis l'espace public, des seuils et couvre-murs d'aspect similaire aux seuils et couvre-murs d'origine (béton ou pierre bleue) ;
- Ne pas isoler l'avancée convexe de la façade avant (rez-de-chaussée) par l'extérieur et privilégier l'isolation à cet endroit par l'intérieur ;

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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue François Ruytinx, 13

Objet de la demande :

isoler les façades par l'extérieur

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.4 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-Direction régionale du Patrimoine Culturel- 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison quatre façades "villageoise", unifamiliale, construite au début du 20ème siècle (1900-1918) ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades par l'extérieur ;

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 §3 du CoBAT ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation de 12 cm et d'un crépi sur isolant de teinte blanche sur l'ensemble des façades du bien ;

Considérant que les caractéristiques particulières du bien (sa sobriété dépourvue de décor, ses lignes simples, son enduit de teinte blanche) peuvent se prêter à une opération d'isolation par l'extérieur tout en respectant la typologie du bien ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des seuils de fenêtre existants (en ciment ou pierre bleue) par des seuils en aluminium de teinte anthracite ;

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

Considérant par ailleurs que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'il y a donc lieu d'être vigilant au respect des matériaux d'époque afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale du bien ;

Considérant que la pierre bleue est un matériau durable répondant à cet enjeu patrimonial ; qu'il convient donc de prévoir des seuils en pierre bleue au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;

Isolation du mur mitoyen

Considérant qu'il convient de rappeler que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ; qu'il appartiendra donc au demandeur de respecter ces droits lors de l'isolation du mur mitoyen (obtention d'une servitude d'empiètement, rachat de terrain, ...) ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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 la végétalisation des façades est bénéfique pour la biodiversité, qu'elle offre une surface de refuge, de reproduction et de nourrissage à une large faune et grâce au phénomène d'évapotranspiration et qu'elle tend à diminuer les îlots de chaleur urbain ;

Considérant l'existence d'une Glycine sur la façade à rue et qu'il y a lieu de la protéger et de la replacer après les travaux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir, au niveau des façades visibles depuis l'espace public, des seuils en pierre bleue ;
- Veiller à respecter les droits des tiers lors de la mise en œuvre des travaux ;

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.

Avenue du Geai, 23

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 – Souverain Ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble et monument classé des Cités-jardins Logis et Floréal ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades datant des années 1920 ;

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un hall d'entrée en façade latérale
- La construction d'un abri à vélos dans la zone de retrait latéral
- Le remplacement des garde-corps (balcon avant et muret d'alignement)
- La construction d'un escalier reliant le premier étage et le jardin (façade arrière)
- Le réaménagement de la terrasse arrière

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation au RRU (construction en zone de retrait latéral)
- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS (implantation des constructions)

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'abattage des arbres nécessaire à l'installation de l'abri à vélo tel que projeté ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 21/02/2024 pouvant être résumé comme suit :

« *Tout en souscrivant aux modifications en façade arrière, l'Assemblée émet les remarques suivantes :*

- *Concernant le nouveau hall d'entrée, elle n'est pas favorable à l'expression de l'annexe telle que proposée, estimant qu'un ajout sur cette façade doit mieux s'intégrer à la typologie de maison, en étant très attentif aux choix et dessins des châssis, matériaux, ...*
- *À propos d'un abri pour vélos, elle estime que sa construction ne justifie pas un abattage d'arbres (état sanitaire non précisé et, si l'état sanitaire le justifiait, un autre beau sujet pourrait être planté), ceux-ci participant en outre à la végétalisation de la zone de protection des Cités-jardins. De plus, l'implantation d'un cabanon aux abords de la maison accentuerait l'imperméabilisation de la zone de recul, ce qui n'est pas souhaitable.*
- *Tout en acceptant la modification des garde-corps en façade avant (clôture à rue et balcon), elle préconise le maintien d'éléments en bois, ce qui s'accorde le mieux avec la stylistique de la maison. »*

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Hall d'entrée

Considérant que le nouveau hall permet d'augmenter le confort de l'habitation et d'améliorer la qualité de vie des pièces situées au rez-de-chaussée ; que le salon et la salle-à-manger/cuisine formeront ainsi un grand espace connecté, tout en maintenant la possibilité de les séparer ;

Considérant par ailleurs que le nouvel espace tampon assurera une coupure thermique par rapport à l'extérieur ;

Considérant que le nouvel aménagement intérieur est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'espace créé sous le nouveau hall sera utilisé comme un petit local poubelle ;

Considérant que le volume du nouveau hall se situe en dehors de la zone de recul de 4m mesurée depuis l'axe mitoyen et requise par PPAS ;

Considérant que le nouveau volume sera construit avec des matériaux similaires à la façade latérale (brique peinte en blanc et des châssis en bois peint en bleu) ;

Considérant toutefois que la façade avant du volume latéral n'est pas en harmonie avec la façade avant du volume principal ;

Installation d'un cabanon à vélos en zone de retrait latéral

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un cabanon pouvant accueillir 3 vélos, dont un vélo cargo ;

Considérant que l'implantation projetée de ce cabanon déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (prescription 2.1.5) et du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 12) en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral ;

Considérant que ces emplacements de vélos permettront de favoriser la mobilité douce en offrant un endroit couvert, accessible et sécurisé pour le rangement des vélos ;

Considérant cependant que l'emplacement proposé implique l'abattage de deux conifères "haute-tiges" ; que l'état sanitaire de ces arbres ne semble pas dégradé (sur base des photos fournies dans le dossier de demande) ; qu'ils participent en outre à la végétalisation de la zone de protection des Cités-jardins ; que leur abattage n'est pas souhaitable ;

Considérant qu'il serait possible de revoir l'implantation de l'abri à vélo de manière à éviter les abattages et toute dérogation à la réglementation en vigueur ;

Remplacement des garde-corps et clôtures (balcon et muret d'alignement)

Considérant que le garde-corps du balcon de la chambre située au premier étage sera remis aux normes en augmentant sa hauteur à 1,10 m (0,95 m actuellement) ;

Considérant que la clôture surplombant le muret d'alignement sera également remplacée ;

Considérant que ces éléments sont actuellement en bois ; que ceux projetés sont en aluminium thermolaqués (teinte et dessin identique) ;

Considérant qu'il est souhaitable de respecter le matériau d'origine afin de respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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

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 ;

Construction d'un escalier et réaménagement de la terrasse en façade arrière

Considérant que la terrasse basse située devant les cabinets médicaux sera réaménagée dans un souci de privatisation ; que sa profondeur sera réduite, laissant un passage pour l'entretien de la façade ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse semi-perméable est prévue au niveau du jardin ; que les habitants pourront ainsi jouir de la terrasse de jardin dans une plus grande intimité vis-à-vis des cabinets médicaux ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur offrira un accès à la nouvelle terrasse depuis la toiture-terrasse existante au premier étage ;

Considérant que ces aménagements améliorent le confort et l'habitabilité du bien ;

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 DE :

- Revoir l'implantation de l'abri à vélo de manière à éviter l'abattage des deux conifères et toutes dérogations à la réglementation en vigueur et l'imperméabilisation de la zone de recul en conséquence ;
- Choisir, pour l'extension latérale (hall d'entrée) une finition en crépi (texture et teinte identique au volume principale) en façade avant et brique peinte en blanc en façade latérale ;
- Prévoir des garde-corps et clôtures en bois au niveau du balcon et du muret d'alignement ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral 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 Geai, 31

Objet de la demande :

abattre deux arbres, construire une piscine et agrandir un abri de jardin / poolhouse

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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 zone d'habitation 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 - Souverain Ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur les zones de recul et de jardin d'une maison unifamiliale de style cottage datant de la fin du 19ème siècle (1874 – 1899) ;

Considérant qu'il s'agit d'abattre deux arbres, de construire une piscine et d'agrandir un abri de jardin / poolhouse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abattage d'un conifère (*Thuja occidentalis*) situé en zone de recul
- L'abattage d'un bouleau situé en zone de jardin
- La construction d'une piscine de 50 m² et d'une terrasse de 48 m²
- L'agrandissement d'un appentis / abri de jardin (de 26 m² à 40 m²)

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/02/2024 au 26/02/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact environnemental du projet en ce qui concerne :
 - L'abattage d'arbres à haute tige ;
 - La minéralisation du sol ;
 - L'impact écologique de la piscine (éclairage, chauffage, filtration, ...)
- La proximité du bien avec une zone Natura 2000 (environ 120 m) ;

Aménagement de la zone de recul

Considérant que les plans de la demande prévoient un portail à rue de 4 mètres de largeur ;
Considérant que le précédent permis d'urbanisme (PU/31041-20) avait limité la largeur de ce portail à 3 mètres, conformément aux conditions émises par la commission de concertation du 27/10/2020 ;

Considérant que rien ne motive cet élargissement ; qu'il convient donc de respecter la largeur de 3 mètres prévues dans le précédent permis ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un thuya de 100 cm de circonférence, de 12 m de hauteur et de 50 ans d'âge ;

Considérant que ce thuya participe à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural ;

Considérant que cet arbre mature fournit des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant qu'il convient de préciser la nature des nouveaux matériaux de revêtement prévu en zone de recul ;

Considérant que le plan de la situation projetée (plan n°2) représente une installation de nature non précisée dans le coin inférieur gauche en zone de recul ; que les demandeurs ont déclaré en séance qu'il s'agissait d'un cache-poubelle ;

Considérant que ce type d'installation n'est pas conforme à l'article 11 du titre 1 du RRU ; que la dérogation n'a pas été sollicitée, ni motivée dans la demande de permis ; qu'il convient donc de supprimer cet élément des plans de la demande ;

Abattage du bouleau et replantation

Considérant que la parcelle est de taille moyenne ;

Considérant que la parcelle est boisée en son fond, ainsi qu'en bordure de mitoyenneté Nord (avec notamment le dépassement important d'arbres sis sur le terrain du « Souverain 100 » ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un bouleau de 70 cm de circonférence, de 15 m de hauteur et de 40 ans d'âge ;

Considérant que le bouleau est situé en bordure de parcelle, en lisière du massif arboré ;

Considérant que le bouleau montre des signes de dépérissement importants : défoliation et perte de branches excessives ;

Considérant que le bouleau n'a pas d'avenir ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme en son article 12 du titre I spécifie que : l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

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 en intérieur d'îlot ;

Considérant également qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant que le plan de replantation propose de :

- Créer 7 parterres plantés d'une grande diversité de plantes ;
- Etagger les différents parterres avec des plantes basses, arbustives, et à haute tige ;

Considérant que les replantations proposées tendent à respecter un certain étagement de la flore, ce qui accroît la richesse biologique du lieu ;

Considérant toutefois que les arbres proposés à la replantation ne sont pas détaillés ;

Considérant également qu'au vu de la taille de la parcelle et de la densité des arbres à replanter proposées, une attention particulière devra être portée aux gabarits à l'âge adulte afin de ne pas nuire aux sous-plantations et à l'usage du jardin ;

Considérant par ailleurs que la position proposée de certains arbres ne respecte pas les dispositions de l'article 3.133 du Code Civil (plantation de hautes tiges à plus de 2 m des limites mitoyennes) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de transmettre une liste précise des replantations d'arbres pour accord avant toute replantation ;

Considérant que le plan d'aménagement tend à diversifier la composition floristique du lieu, améliore l'offre mellifère et réduit la surface de pelouse ;

Considérant dès lors que la proposition de réaménagement est satisfaisante ;
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 ;

Construction de la piscine et de sa terrasse

Considérant que la piscine de 50 m² (5X10) sera implantée en zone de cours et jardins ;
Considérant qu'elle sera située à environ 15 mètres de l'habitation voisine de droite et à plus 5 de mètres des limites mitoyennes ;
Considérant que la parcelle est délimitée, sur sa limite mitoyenne de droite, par un mur mitoyen présentant une hauteur d'environ 4 mètres ;
Considérant que le système de filtration de la piscine sera installé dans un local fermé, en brique, afin de réduire son impact sonore ;
Considérant qu'il s'agira d'un système de filtration sera non chloré ;
Considérant que les demandeurs ont déclaré en séance que la pompe à chaleur ne pourra pas être installée à l'intérieur de l'abri existant pour des raisons techniques ;
Considérant que son emplacement exact devra être précisé sur les plans de la demande ;
Considérant qu'ils convient de s'assurer qu'elle ne causera pas de nuisances sonores susceptibles de porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;
Considérant que les halos lumineux, combiné au morcellement du réseau écologique et à la diminution de la qualité des milieux, représente une source de mortalité pour bon nombre d'espèces de la faune ;
Considérant que les sources de lumière à l'extérieur doivent être positionnées le plus bas possible pour en limiter la zone de visibilité ; que l'éclairage par le bas (dalle dans le sol) est proscrit et que la situation idéale reste l'absence complète d'éclairage lorsque cela est possible ;
Considérant que la piscine sera bordée d'une terrasse de 48 m² ; que le plan de la demande indique que cette surface sera en « revêtement perméable ou non égoutté » ;
Considérant que la note explicative de la demande indique que les eaux de ruissellement de cette terrasse seront évacuées vers les zones de plantations périphériques ;
Considérant qu'il convient de minimiser autant que possible l'imperméabilisation des sols en intérieur d'ilot et d'y favoriser le maintien de zone de pleine terre ; que l'évacuation des eaux de ruissellement vers les zones de plantation ne permet pas de compenser/justifier une suppression de pleine terre pouvant être évitée ;
Considérant par ailleurs que le bien dispose déjà d'une grande terrasse d'environ 70 m² en façade arrière ;
Considérant que la majeure partie de la terrasse entourant la piscine n'apparaît pas nécessaire au bon fonctionnement du projet ; qu'il est souhaitable de ne conserver que la partie située entre l'appentis et la piscine (espace de circulation) et de maintenir de la pleine terre (pelouse ou plantations) sur le reste du pourtour de la piscine ;
Considérant que les demandeurs ont déclaré en séance que le bien dispose déjà d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;
Considérant que les plans et le formulaire de demande de permis (annexe 1) ne précisent pas l'emplacement et la capacité de cette citerne ; qu'il y a lieu de fournir ces informations ;

Agrandissement de l'appentis / abri de jardin

Considérant que le bien dispose d'un appentis de jardin de 26 m² adossé au mur mitoyen de droite ;

Considérant que cet appentis accueille une kitchenette-salon d'extérieur et un petit abri de jardin ; que le projet prévoit d'utiliser cet abri comme local technique de la piscine (filtration et chauffage) et d'aménager un local supplémentaire pour le rangement des outils d'entretien (jardin et piscine) ;

Considérant que l'extension projetée n'implique pas de rehausse au niveau du mur mitoyen et prend place sur les anciennes fondations de l'appentis tel qu'il existait avant sa démolition partielle (vers 1996) ;

Considérant toutefois que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que la prescription 1.2.2.1 limite la surface des annexes en zone de cours et jardins à 6 m² ;

Considérant que la surface de l'annexe existante est déjà largement supérieure à cette limite ; qu'un agrandissement supplémentaire constituerait un précédent préjudiciable à la protection des intérieurs d'îlot ; que l'extension projetée n'est donc pas acceptable ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Concernant l'aménagement de la zone de recul

- Limiter la largeur du portail à rue à 3 mètres, conformément au précédent permis d'urbanisme (PU/31041-20) ;
- Ne pas abattre le thuya situé en zone de recul ;
- Préciser la nature des nouveaux matériaux de revêtement prévus (zone carrossable et cheminement piéton) ;
- Supprimer le cache-poubelles prévu en zone de recul ;

Concernant l'abattage du bouleau et les replantations

- Ne pas abattre le bouleau pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Respecter le plan d'aménagement du jardin fourni dans la demande ;
- Fournir une liste précise des arbres à replanter pour accord avant la replantation ;
- 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 ;
- Recontacter le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

Concernant la piscine est sa terrasse

- Limiter autant que possible la pollution lumineuse extérieur : prévoir de préférence des lampes de couleur ambre à rouge (< 2200K ou 2000K), des lampes du type LED sans émission dans le spectre UV, des projections orientée vers le bas et avec armature basse ;
- Préciser l'emplacement et les dimensions de la pompe à chaleur de la piscine en la plaçant à minimum 20 mètres des habitations voisines et à minimum 2 mètres des limites mitoyennes de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance sonore pour le voisinage ;
- Prévoir le cas échéant un dispositif anti-bruit autour de celle-ci ;
- Réduire la superficie de la terrasse en conservant uniquement des margelles, et une terrasse entre l'appentis et la piscine (espace de circulation) ; maintenir de la pleine terre (pelouse ou plantation) sur le reste du pourtour ;
- Préciser l'emplacement et la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales dans les plans et dans le formulaire de demande de permis (annexe 1) ;

Concernant l'extension de l'appentis

- Ne pas agrandir l'appentis de 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 « Zone 4 - Souverain Ouest » en ce qui concerne la superficie des annexes de jardin (1.2.2.1) est refusée 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 Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Heiligenborre, 180

Objet de la demande :

régulariser l'aménagement d'une terrasse et la démolition de deux annexes

Motif de la CC :

Application de l'art. 9 du COBAT (CC à la demande du FD ou du collège échevinal)

Avis de la Commission :

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 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 également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 – COIN DU BALAI », en zones d'habitat et d'activités complémentaires, d'annexes et de cours et jardins (AG du 01/10/2015) ;

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

Considérant qu'il s'agit de deux maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit rez + ½ + toiture dont la superficie plancher totale atteint un peu plus de 120 m² ;

Considérant que la largeur des maisons est limitée à environ 4,20 m entre axes mitoyens et leur profondeur à un peu moins de 8 m ;

Considérant que celles-ci sont situées dans une rangée de maisons de même gabarit ; que leur façade avant a été recouverte de briquettes rouge-brun ;

Considérant qu'elles ont été transformées en un seul logement suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2020 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'aménagement d'une terrasse et la démolition de deux annexes ;

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

- La démolition d'une annexe accolée à la façade arrière ;
- La démolition d'une annexe isolée de la maison et mitoyenne à l'annexe de la maison voisine de gauche (n° 178) ;
- La conservation de l'emprise de l'annexe accolée à la maison et démolie recouverte par des pavés de béton ;
- La réalisation d'une terrasse en bois d'une surface de 23 m², au-delà de la servitude de passage au profit de l'habitation sise au n° 178, sous l'ancienne annexe isolée de la maison, avec escalier d'accès au jardin ;
- La pose d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse, le long d'une partie de la limite droite de la terrasse ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande modificative de la demande initiale, à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 2.2.1 (zones de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/12/2022 au 19/12/2022 ;

Considérant que la commission de concertation du 10 janvier 2023 a émis un avis unanime favorable aux conditions suivantes :

- *Implanter l'escalier d'accès au jardin dans l'emprise de la terrasse de manière à respecter les dispositions du Code civil ;*
- *Respecter les dispositions du Code civil en matière de vues depuis cette nouvelle terrasse (placer des palissades d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse sans dépasser les 2 m par rapport au niveau fini de la terrasse voisine) ;*

- *En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la terrasse endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.*

Considérant que le demandeur a fourni des informations complémentaires, inconnues au moment de la séance de la commission de concertation du 10/01/2023 ;

Considérant que ces nouvelles informations concernent :

- La contrainte technique rencontrée en cours de chantier, à savoir la profondeur de la fondation de l'annexe voisine existante, à -93 cm, niveau de la dalle réalisée sous la terrasse ;
- La contrainte d'égouttage existant de la maison voisine (n° 178) au niveau -72 cm situé dans l'emprise de la servitude de passage ;

Considérant que ces contraintes techniques sont liées à des constructions voisines et ne peuvent être modifiées sans engendrer d'importants frais, démesurés par rapport aux travaux projetés ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la surface du jardin plantée en pleine terre est inférieure à 50 % de sa superficie totale ;

Considérant que la prescription 2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol relative aux zones de cours et jardins prévoit que :

- La profondeur maximale des terrasses soit limitée à 4 m par rapport à la façade arrière des maisons ;
- La parcelle soit plantée sur au moins 50 % de sa superficie ;
- La zone de cours et jardins soit plantée sur au moins 75 % de la zone de cours et jardins non construite ;
- Les plantations de la zone de cours et jardins doivent favoriser la variété et les espèces indigènes ;

Considérant que la zone de cours et jardins dispose d'une surface de +/- 61 m² ;

Considérant que le jardin est en pente ; que son niveau en bout de terrasse se situe 1,62 m en contrebas du niveau de la terrasse ;

Considérant qu'au vu de l'existence de la servitude de passage longeant la façade arrière de l'annexe contiguë démolie, au profit des maisons sises aux n° 178 et 180, la restriction de profondeur pour la terrasse limiterait la profondeur exploitable de cet aménagement d'agrément extérieur à 1,75 m ;

Considérant que la profondeur de cette servitude de passage atteint 2,25 m par rapport à la façade arrière de la maison ;

Considérant que cet aménagement dallé présente une surface d'un peu plus de 15 m² ;

Considérant dès lors que la superficie de la zone de cours et jardins non bâtie et exploitable restante est limitée à un peu plus de 45 m² ;

Considérant que la parcelle, en situation existante de droit, n'est pas plantée sur la moitié de sa superficie ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit également de planter les zones de cours et jardins sur au moins 75 % de leur surface, soit sur pratiquement 46 m² pour la parcelle faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant dès lors que l'aménagement de toute terrasse engendre une dérogation à la prescription 2.2.1 du plan particulier ;

Considérant que les deux habitations ont été réunies en une seule, dont la superficie totale de planchers se limite à moins de 130 m² ;

Considérant qu'il y a lieu de permettre la réalisation d'une terrasse exploitable pour les occupants du logement, en zone de cours et jardins ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol limite la profondeur de la terrasse à 4 m par rapport à la façade arrière des maisons ; que la terrasse ne peut s'implanter en deçà de la servitude de passage existante, à savoir à moins de 2,25 m de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la terrasse à régulariser présente une profondeur de 4,75 m pour une largeur de 4,70 m ; que ses dimensions dépassent le maximum prévu au plan particulier engendrant une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) ;

Considérant que la surface du jardin planté en pleine terre se limite à 21 m², soit moins de la surface de la terrasse à régulariser ;

Considérant en outre que les plantations existantes du jardin se limitent à du gazon ;

Considérant dès lors que l'aménagement du jardin ne répond pas à la prescription 2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il ne favorise pas la variété des plantations ;

Considérant en outre, qu'afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur, il y a lieu de prévoir davantage de plantations variées qu'uniquement du gazon ;

Considérant cependant, que le jardin au vu de son relief est difficilement utilisable en jardin d'agrément ; que la dimension de la terrasse est dès lors justifiée ;

Considérant toutefois que l'angle d'about gauche de la terrasse est implanté à 61 cm de la limite de parcelle vers le jardin sis au n° 178 ; que l'escalier d'accès au jardin est également implanté à moins de 1,90 m de cette même limite de propriété et ne respecte pas le Code civil ;

Considérant que la hauteur des palissades longeant la limite de parcelle de droite (vers le n° 184) a été portée à 1,80 m, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois que cette palissade ne s'étend pas jusqu'au bout de la terrasse projetée ;

Considérant qu'il y a en tout temps lieu de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant que la terrasse de la parcelle voisine de droite est située 60 cm en contrebas du niveau de la terrasse à régulariser ;

Considérant que les contraintes techniques transmises par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT ne permettent pas de baisser le niveau fini de la terrasse à régulariser ;

Considérant en outre que de nombreuses habitations voisines disposent d'une terrasse dans leur jardin de dimensions semblable à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une terrasse respectant le Code civil en matière de vues 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 maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de zones de cours et jardins (prescription 2.2.1) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 DE :

- Implanter l'escalier d'accès au jardin dans l'emprise de la terrasse de manière à respecter les dispositions du Code civil ;
- Respecter les dispositions du Code civil en matière de vues depuis cette nouvelle terrasse (placer des palissades d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la terrasse 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 dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins (prescription 2.2.1) 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 Bourgmestres et Echevins (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

Tenreuken

Objet de la demande :

Aménager la Promenade Verte le long de Tenreuken s'inscrit dans le cadre du subside octroyé par le Fonds « Bike in Brussels » de la fondation Roi Baudouin pour améliorer les infrastructures cyclables de la capitale en réalisant l'aménagement, sur toute la longueur de la voirie, d'un passage lisible confortable et sécurisé pour la Promenade Verte régionale et pour la liaison cyclo-piétonne au bvd du Souverain, y compris l'accès par le sud au parc Tenreuken.

Motif de la CC :

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 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)

Avis de la Commission :

AVIS FAVORABLE MINORITAIRE sous conditions de :

**Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-
Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en réseau viaire – bordé de part et d'autre de zones de parcs, et en zones 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 la demande se situe dans la zone tampon de plusieurs stations Natura 2000 ;

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

Considérant que le projet concerne la voirie Tenreuken, depuis son carrefour avec les avenues Charles-Albert et Jean-François Leemans, jusqu'au boulevard du Souverain ;

Considérant que cette voirie ne dispose que d'un seul trottoir, du côté Nord ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager la Promenade Verte le long de Tenreuken dans le cadre du subside octroyé par le Fonds « Bike in Brussels » de la fondation Roi Baudouin pour améliorer les infrastructures cyclables de la capitale en réalisant l'aménagement, sur toute la longueur de la voirie, d'un passage lisible confortable et sécurisé pour la Promenade Verte régionale et pour la liaison cyclo-piétonne au bvd du Souverain, y compris l'accès par le sud au parc Tenreuken ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement de la liaison de la promenade verte entre la forêt de Soignes, le parc Tenreuken et le boulevard du Souverain ;
- La modification du profil de la voirie avec rétrécissement de la largeur de sa partie carrossable et élargissement du trottoir existant pour en faire un trottoir cyclo-piéton partagé ;
- L'abattage de 38 arbres (cerisiers du Japon), la replantation d'érables et d'aulnes (43 sujets) et la création de noues ;
- L'aménagement de traversées cyclo et piétonnes ;
- Le déplacement de 11 mâts d'éclairage public ;

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

- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- 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) ;

Vu que 7 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2024 au 07/02/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La suppression d'environ 45 emplacements de stationnement en voirie,
- L'augmentation de la pression sur le stationnement, notamment au vu de la mise en exploitation du projet voisin *Souverain 25* ;
- L'absence d'informations quant à la coordination des différents chantiers d'envergure prévus le long de Tenreuken et à l'emprise prévue pour le chantier faisant l'objet de la présente demande ;
- Les risques pour la biodiversité liés au projet, notamment l'absence de confirmation de suivre les recommandations de l'évaluation appropriée, ne fût-ce qu'en matière d'éclairage ;
- Les conflits entre les usagers liés au trottoir partagé situé d'un seul côté de la chaussée ;
- La demande d'aménager un espace piétons confortable et une piste cyclable distincte ;
- La demande de conserver les cerisiers du Japon ;
- La demande de revoir le plan de circulation du quartier et d'y prévoir des SUL afin de l'apaiser ;

- L'absence de documents en néerlandais ;
- Le retard de chargement des documents consultables pendant l'enquête publique, sur le site OpenPermits ;
- La menace que représente le projet, ne s'inscrivant pas dans les objectifs du Plan Nature, pour la lisière de la forêt et la biodiversité ;
- L'absence d'évaluation des incidences cumulées des différents projets ;

Considérant que les documents du dossier ont été chargés tardivement sur le site régional OpenPermits ; que l'enquête publique a donc été prolongée en conséquence ;

Considérant dès lors que l'enquête publique ne comporte pas de vice de procédure en matière de disponibilité de documents ;

Considérant que 17 mâts d'éclairage public sont compris dans l'emprise du projet de réaménagement de l'espace public ; que la demande prévoit d'en déplacer 11 dans les zones de noues avec l'accord du gestionnaire de réseau ;

Considérant que le côté droit de la voirie Tenreuken, depuis la forêt de Soignes, vers le boulevard du Souverain dispose actuellement d'un trottoir aménagé et d'une rangée d'arbres d'alignement (cerisiers du Japon) ;

Considérant que son côté gauche, longeant le site Souverain 25, ne dispose d'aucun trottoir ni cheminement cyclable aménagé ;

Considérant que cette voirie comporte des zones de stationnement de part et d'autre de la chaussée ;

Considérant que l'aménagement proposé pour la connexion entre la forêt de Soignes, depuis le carrefour de l'avenue Charles-Albert et Tenreuken, et le boulevard du Souverain nécessite la suppression de nombreux emplacements de stationnement et des 38 arbres existants ;

Considérant que la largeur actuelle de la voirie ne permet pas de maintenir le double sens de circulation, de maintenir les stationnements et de créer deux trottoirs conformes au RRU ;

Considérant qu'actuellement le trottoir n'est existant que d'un seul côté et que celui-ci n'est que partiellement conforme au RRU, alors que de nombreux projets attirants de nouveaux habitants se développent dans le quartier ;

Considérant que Bruxelles Environnement créateur et gestionnaire de la promenade verte, propose d'aménager un tronçon de celle-ci sur une voirie locale et ce conformément au PRDD ;

Considérant que le choix d'aménager le côté sud de la voirie Tenreuken est logique au vu des risques de conflits par les traversées de voirie ou d'accès parking du côté nord ;

Considérant que la commune et certains réclamants qui veulent le maintien des cerisiers du Japon, des stationnements et l'aménagement côté nord, alors que l'espace public n'est pas disponible en suffisance ;

Considérant que la couleur ocre a toujours été la couleur de la promenade verte, celle-ci ayant débutée dans des zones 'vertes' et donc principalement en dolomie ; que les cheminements ont été poursuivis en béton lavé ocre avant que cette couleur ne soit attribuée aux pistes cyclables ; que Bruxelles Mobilité n'a pas d'objection à ce coloris ;

Considérant que les plans soumis à l'enquête publique ont été légèrement modifiés et répondent déjà à certaines remarques émises lors des premières mesures particulières de publicité, tel que :

- Les arbres devant des accès à de nouveaux projets,
- L'emplacement du crapeauduc,
- Les panneaux cyclables et logos, les lignes de guidage podotactiles, les traversées cyclistes,

Considérant que les remarques les plus importantes en commission de concertation portaient sur l'abattage des cerisiers du Japon, la perte de places de stationnement, le chantier, le respect des mesures de compensation figurant dans l'évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que le cerisier est une essence héliophile qui de par le couvert de la couronne des arbres du parc a poussé de travers en allant chercher la lumière ; ce qui est de nature à limiter le passage des véhicules hauts à proximité de ceux-ci ;

Considérant que depuis que la colonie de lucane cerf-volant s'est installée au pied des cerisiers du Japon dans le Logis-Floréal, on pense que ceux-ci vont pouvoir également être colonisés, mais ces coléoptères s'installent dans des bois morts et non vivants ;

Considérant que l'éventuel chantier n'aura lieu que sur une partie de la voirie, laissant l'opportunité de gérer un flux de voiture pouvant accéder aux divers habitations, établissements existants ;

Considérant qu'en ce qui concerne les stationnements, des mesures de gestion de celui-ci peuvent être mis en place, durée limitée, zone de livraison, mutualisation du parking de l'ex-Royale Belge avec navette-voiturier pour le restaurant ; les places en voirie ne pouvant être réservées à son exclusivité ;

Considérant que le projet est en accord avec les différents plans régionaux : promenade verte, réseau voirie lente, favoriser les modes actifs, diminution de la pression automobile, limitation du parking en surface, ... ;

Considérant que les mesures d'atténuation des incidences relevées devront être mises en place, tel que la couleur des ampoules des réverbères et un éventuel dimer de ceux-ci, ... ;

Considérant qu'il n'appartient pas à Bruxelles Environnement de gérer la totalité d'une voirie que la commune propriétaire et gestionnaire estime ne plus être en adéquation avec l'évolution du quartier ;

Considérant que les fosses d'arbres projetées seraient de 1,50 m de côté et de 1,50 m de profondeur ; que la superficie de ces dernières (2,25 m²) répond aux prescriptions du titre VII du règlement régional d'urbanisme, mais que le volume de la fosse de plantation est inférieur au minimum y préconisé, à savoir 3,50 m³ ;

Considérant que le volume de ces fosses reste acceptable pour les arbres prévus à la plantation ;

Considérant par conséquent que le projet correspond au bon aménagement des lieux au vu de la situation existante et de la maîtrise du foncier ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- respecter d'appliquer les mesures d'atténuation des incidences sur la zone natura 2000,
- respecter les remarques de Vivaqua émises en son avis du 1/12/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE de la Commune sur la demande telle que présentée :

Vu la situation de la demande en zones de parcs 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 subséquentement ;

Vu que la demande se situe en zone de liaison de plusieurs stations Natura 2000, à moins de 60 m de ces dernières ;

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

Considérant que le projet concerne la voirie Tenreuken, depuis son carrefour avec les avenues Charles-Albert et Jean-François Leemans, jusqu'au boulevard du Souverain ;

Considérant que cette voirie ne dispose que d'un seul trottoir, du côté Nord ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager la Promenade Verte le long de Tenreuken dans le cadre du subside octroyé par le Fonds « Bike in Brussels » de la fondation Roi Baudouin pour améliorer les infrastructures cyclables de la capitale en réalisant l'aménagement, sur toute la longueur de la voirie, d'un passage lisible confortable et sécurisé pour la Promenade Verte

régionale et pour la liaison cyclo-piétonne au bvd du Souverain, y compris l'accès par le sud au parc Tenreuken ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement de la liaison de la promenade verte entre la forêt de Soignes, le parc Tenreuken et le boulevard du Souverain ;
- La modification du profil de la voirie avec rétrécissement de la largeur de sa partie carrossable et élargissement du trottoir existant pour en faire un trottoir cyclo-piéton partagé ;
- L'abattage de 38 arbres (cerisiers du Japon), la replantation d'érables et d'aulnes (43 sujets) et la création de noues ;
- L'aménagement de traversées cyclo et piétonnes ;
- Le déplacement de 11 mâts d'éclairage public ;

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

- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- 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) ;

Vu que 7 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2024 au 07/02/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La suppression d'environ 45 emplacements de stationnement en voirie,
- L'augmentation de la pression sur le stationnement, notamment au vu de la mise en exploitation du projet voisin *Souverain 25* ;
- L'absence d'informations quant à la coordination des différents chantiers d'envergure prévus le long de Tenreuken et à l'emprise prévue pour le chantier faisant l'objet de la présente demande ;
- Les risques pour la biodiversité liés au projet, notamment l'absence de confirmation de suivre les recommandations de l'évaluation appropriée, ne fût-ce qu'en matière d'éclairage ;
- Les conflits entre les usagers liés au trottoir partagé situé d'un seul côté de la chaussée ;
- La demande d'aménager un espace piétons confortable et une piste cyclable distincte ;
- La demande de conserver les cerisiers du Japon ;
- La demande de revoir le plan de circulation du quartier et d'y prévoir des SUL afin de l'apaiser ;
- L'absence de documents en néerlandais ;
- Le retard de chargement des documents consultables pendant l'enquête publique, sur le site *OpenPermits* ;
- La menace que représente le projet, ne s'inscrivant pas dans les objectifs du Plan Nature, pour la lisière de la forêt et la biodiversité ;
- L'absence d'évaluation des incidences cumulées des différents projets ;

Considérant que les documents du dossier ont été chargés tardivement sur le site régional *OpenPermits* ; que l'enquête publique a donc été prolongée en conséquence ;

Considérant dès lors que l'enquête publique ne comporte pas de vice de procédure en matière de disponibilité de documents ;

Considérant que 17 mâts d'éclairage public sont compris dans l'emprise du projet de réaménagement de l'espace public ; que la demande prévoit d'en déplacer 11 dans les zones de noues avec l'accord du gestionnaire de réseau ;

Considérant que le côté droit de la voirie Tenreuken, depuis la forêt de Soignes, vers le boulevard du Souverain dispose actuellement d'un trottoir aménagé et d'une rangée d'arbres d'alignement (cerisiers du Japon) ;

Considérant que son côté gauche, longeant le site Souverain 25, ne dispose d'aucun trottoir ni cheminement cyclable aménagé ;

Considérant que cette voirie comporte des zones de stationnement de part et d'autre de la chaussée ;

Considérant que l'aménagement proposé pour la connexion entre la forêt de Soignes, depuis le carrefour de l'avenue Charles-Albert et Tenreuken, et le boulevard du Souverain nécessite la suppression de nombreux emplacements de stationnement et des 38 arbres existants ;

Considérant que le trottoir partagé projeté serait de teinte ocre ; que cette teinte est généralement utilisée pour les aménagements cyclables dans lesquels les cyclistes sont les usagers faibles ;

Considérant que le projet prévoit un trottoir partagé entre piétons et cyclistes ; que les piétons seront dès lors les usagers faibles de cet espace partagé ;

Considérant que le cheminement proposé prévoit une traversée cyclo-piétonne au croisement de Tenreuken et de l'avenue du Grand Forestier ainsi qu'une traversée piétonne au droit du carrefour avec l'avenue Charles-Albert ;

Considérant que le projet prévoit également une traversée cycliste et piétonne au droit de l'accès au site Souverain 25 ;

Considérant que dans le cadre du permis d'urbanisme délivré pour le site du Souverain 25, il avait déjà été fait mention de l'absence de trottoir le long de Tenreuken ;

Considérant que l'aménagement de la promenade verte entre la sortie de la forêt de Soignes au droit du carrefour de Tenreuken avec l'avenue Charles-Albert et le parc Tenreuken constitue une opportunité idéale pour l'agencement de ce trottoir partagé du côté du site Souverain 25 ;

Considérant que l'aménagement d'une voirie équipée de trottoirs de part et d'autre de la chaussée participe à l'amélioration des conditions de confort de ses usagers les plus faibles ;

Considérant en outre que la réalisation d'un trottoir du côté du site Souverain permettrait également de sécuriser l'accès aux emplacements de stationnement y conservés ;

Considérant que cette implantation permettrait également de maintenir des arbres d'alignement existants tant que leur état sanitaire le permet ;

Considérant que les fosses d'arbres projetées seraient de 1,50 m de côté et de 1,50 m de profondeur ; que la superficie de ces dernières (2,25 m²) répond aux prescriptions du titre VII du règlement régional d'urbanisme, mais que le volume de la fosse de plantation est inférieur au minimum y préconisé, à savoir 3,50 m³ ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme visant un réaménagement d'une voirie publique doit répondre aux prescriptions du titre VII du règlement régional d'urbanisme ; de plus que la dérogation n'est ni sollicitée ni motivée dans la note explicative ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par Bruxelles Mobilité en date du 30/11/2023 ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme ne mentionnent aucune dalle podotactile au droit des traversées piétonnes ; qu'il y a lieu d'inclure, dans l'aménagement de cet espace partagé, les usagers à mobilité réduite ;

Vu l'avis émis par Vivaqua en date du 01/12/2023 ;

Considérant que l'aménagement de ce cheminement cyclo-piéton serait aisément réalisable le long du site de la Royale Belge, sans nécessiter d'abattages d'arbres tout en sécurisant le cheminement piéton et cyclable de part et d'autre de la voirie ;

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

Avis DEFAVORABLE.
