



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie
mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:30	17/PFD/176 5461/	Société du Logement de la Région Bruxelles- Capitale (SLRB)	Avenue des Princes Brabançons Square des Archiducs Construire un bâtiment de 38 logements, divisé en quatre entités distinctes et un parking souterrain de 43 places	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m ² , exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

						<p>Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p>
--	--	--	--	--	--	--

Considérant que la parcelle se situe d'une part en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'autre part en zone de parcs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant qu'une partie (Nord-ouest) du terrain est repris au Plan Particulier d'Affectation du Sol : "Zone 10 La Héronnière" en zone semi-naturelle et de parc;

Considérant qu'un autre PPAS est en cours d'élaboration (réf: Archiducs zone 11) comprenant la partie sud de la parcelle, que celui-ci n'est pas d'application à ce jour;

Considérant que la partie sud du site, le long du Square des Archiducs, est en zone de protection de l'ensemble classé des Cité-jardin Logis et Floral;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un bâtiment de 38 logements divisés en quatre entités reliées par un parking souterrain de 43 places et un système de terrasses/coursives métalliques, ainsi que la réalisation d'un sentier de liaison accessible aux PMR entre le square des Archiducs et l'Avenue des Gerfauts;

Procédure:

Considérant que le projet est passé une première fois à l'enquête publique du **11/01/2021** au **09/02/2021** puis en commission de concertation le **16/03/2021** et a reçu un avis favorable conditionnel de celle-ci;

Considérant que les conditions portaient principalement sur:

- Le retour au concept initial d'agricothèque qui accordait les entités entre elles;
- La diminution d'un niveau du bâtiment C;
- La suppression d'un demi-niveau du bâtiment D afin de s'accorder aux hauteurs de corniche de l'Avenue des Princes Brabançons;
- La mise en conformité des logements avec le Titre II du RRU;
- La révision de l'accès au parking en adéquation avec la situation existante;
- Et d'autres considérations en rapport à l'environnement et la gestion des eaux;

Considérant que le projet a donc été adaptés à ces conditions, que les plans modifiés ont fait l'objet d'un nouveau dépôt le **15/12/2021**;

Que la nouvelle demande a été soumise à enquête publique du **07/02/2022** au **08/03/2022**, que cependant il y a eu des problèmes avec le début de l'enquête publique, que tous les plans du dossier n'ont été consultable en ligne qu'à partir du **15/02/2022** ;

Que par conséquent la commune et le fonctionnaire délégué ont décidés de prolonger l'enquête publique qui s'est finalement déroulée du **15/02/2022** au **16/03/2022**, les dates sur les affiches ayant été ajustées pour que les riverains soient informés, que les motifs d'enquête sont les suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*

- *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m²;*
- *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
- *Prescription particulière 1.5.2: Modifications des caractéristiques urbanistiques;*

- *En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*

- *Application de l'article 153 §2 al. 2 & 3:*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 7 du Titre I: Implantation d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 8 du Titre I: Hauteur d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 11 du Titre I: Zone de recul aménagée en jardinet;*
- *Application de l'article 142: Rapport d'incidence dû aux points suivants:*
 - *20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²;*
 - *26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;*
 - *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;*
- *Application de l'article 188/7 MPP à la demande d'un PPAS: Zone 10 La Heronnière 2.2.3. Zone semi-naturelle et de parcs;*

Vu les **85 réclamations/observations** introduites durant l'enquête publique et portant sur les points suivants:

- Il y a la crainte qu'il ne s'agisse pas de logements moyens mais sociaux ;
- La hauteur est conséquente par rapport aux voisins ;
- Il y a trop d'arbres abattus ;
- L'environnement est classé, le projet n'en tient pas compte ;
- Il ne faut pas construire à cet endroit ;
- Le projet est en zone inondable ;
- Le dénivelé n'est pas pris en compte, les ombres portées vers le voisinage sont trop importantes ;
- La zone de haute valeur biologique n'est pas respectée ;
- Les bâtiments sont trop proche des limites mitoyennes, il faudrait réduire le nombre d'entités ;
- Des vues gênantes sont toujours présentes vers le voisinage ;
- Le projet pourrait être plus condensé ;
- Le parking n'est pas adéquat tel que présenté ;
- L'agricothèque n'est plus présente tel que proposée au concours ;

Considérant le nouvel avis du **SIAMU** favorable conditionnel, daté du **03/02/2022** et portant la référence suivante: **C.2019.0975/6** auquel il est impératif de se conformer;

Considérant le nouvel avis d'**Access & Go**, daté du **14/02/2022**, dont les conclusions sont stipulées comme suit: "*Le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU. Dans le bâtiment C, la toilette PMR doit avoir une aire de transfert libre de tout lavabo. Le bureau de gestion doit avoir sa porte d'accès desservie par une aire de rotation de part et d'autre. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.*";

Modifications apportées au projet:

Considérant que les raccords entre les bâtiments ont été revus par un liaisonnement des terrasses à travers le concept de venelle verticale, que celles-ci permettent un accès direct au logement depuis l'espace public, devenant un lieu de rencontre collectif et extérieur, que leur utilisation est favorisée par la mise à disposition d'un évier à chaque niveau afin d'inciter à leurs plantations;

Considérant toutefois le revêtement prévu en caillebotis pour ces éléments de liaison, que cela ne permet pas une utilisation optimale de l'espace au vu de l'eau qui pourrait couler sur les passerelles du bas ou les crasses qui y tomberait, de plus ce matériau pourrait causer des nuisances auditives de par la résonance du métal au bruit d'impact, qu'il serait donc plus opportun de prévoir un autre revêtement;

Considérant ainsi le raccord urbanistique plus harmonieux face au Square des Archiducs par la mise en place d'un front bâti conservant une certaine perméabilité visuelle avec le site arboré à l'arrière;

Considérant qu'une sécurisation de ces venelles collectives est prévue par la mise en place de portillons entre elles et les terrasses privées, que ces éléments recrée une ambiance de distanciation entre une zone de recul et l'espace public des quartiers classiques de cité-jardin, conformément à l'esprit du projet;

Considérant que pour préserver un bon ensoleillement des logements, la largeur des terrasses a été revue à la baisse, passant globalement de 5m à 3m, permettant toujours l'occupation des lieux par une table et des chaises et l'ajout de plantes diverses;

Considérant que des câbles tendus sont prévus sur cette façade métallique, permettant à la végétation de s'y développer ou aux usagers d'y prévoir des plantes grimpantes en fonction de leurs envies;

Considérant que les garde-corps de ces terrasses sont en grillage de teinte bronze clair, similaire aux structures métalliques;

Considérant que la liaison opérée des 3 entités face au Square des Archiducs rend l'ensemble plus cohérent, qu'ainsi le bâtiment C n'est plus isolé dans l'Avenue des Princes Brabançons mais qu'il s'identifie plutôt au système plus élevé donnant sur le Square, qu'ainsi sa hauteur ne gêne plus;

Que de plus sa hauteur à malgré tout été rabotée de 74cm d'acrotère qui ne s'avérait pas indispensable;

Considérant que le logement D.2.5.1 a été supprimé, permettant l'abaissement d'un demi-niveau du bâtiment D afin d'améliorer son raccord visuel aux constructions de l'Avenue des Princes Brabançons, que de plus son implantation a également été légèrement modifiée toujours dans l'optique de correspondre mieux aux implantations plus restreinte des villas 4 façades adjacentes, tout en conservant un bon aménagement intérieur;

Considérant ces différentes modifications, les dérogations aux **articles 7 et 8 du Titre I du RRU** deviennent acceptables;

Considérant que toutes les toitures des volumes A, B, C et D sont rendues inaccessibles sauf pour entretien, que subsiste uniquement une terrasse au dernier niveau du volume C, servant d'espace extérieur à l'appartement du concierge;

Considérant que les baies des immeubles A et C ont été agrandies, que les chambres de l'appartement A.0.1 ont été équipées d'un évier et de trois prises pour des appareils électroménagers, qu'ainsi les dérogations au **Titre II du RRU** concernant l'habitabilité des logements sont supprimées;

Considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016 (en vertu de l'ord. nature 2012), le projet se situe en zone de développement du réseau écologique bruxellois, d'une haute valeur biologique (score B sur la carte d'évaluation biologique découlant également de l'ordonnance Nature 2012) et qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ;

Considérant que l'urbanisation du site doit être assortie de mesures d'atténuation permettant au site du projet d'assurer au minimum le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées extensives (8-10 cm de substrat) non accessibles sur les 4 bâtiments à hauteur de 759 m² ;

Considérant que le projet nécessite l'abattage de 122 arbres, qu'il maintient une grande partie du site en pleine terre et que la « phase 1 » du programme de constructions était plus vastes ;

Considérant que 14 nouveaux arbres, d'espèces déjà présente sur site (Prunus Cersifera et Prunus Serrulata), sont prévus à front de voirie et en zone latérale du bâtiment A ;

Considérant que les arbres proposés sur le trottoir du Square des Archiducs sont en zone classée, que ceux-ci nécessitent l'accord par un permis unique pour actes soumis a permis d'urbanisme en zone classée, ce qui n'est pas le cas de la présente demande ;

Considérant par conséquent que ces arbres doivent être plantés à la parcelle et non sur la voirie du Square ;

Considérant qu'un aménagement paysager qualitatif compensera en partie les abattages ;

Considérant que le maintien de bois morts sur le site est un potentiel favorable au développement de la population de lucane cerf-volant, espèce Natura 2000 strictement protégée sur l'ensemble du territoire bruxellois ;

Considérant qu'une série de mesure sont prises en faveur de la faune et la flore:

- Des nichoirs à martinets sont prévus en façade au niveau des acrotères;
- Les plantations prévues sont de même type que celles présentes dans le bosquet, exception faite de la renouée du Japon qui est une espèce invasive dont il est prévu l'élimination;
- Des zones de stockages du bois mort sont prévues sur site;

Considérant que l'épaisseur de terre sur les sous-sol est d'au minimum 60cm, permettant à de la végétation arbustive d'y pousser;

Considérant que le sentier de liaison accessible aux PMR a été revu en revêtement métallique à joint ouvert afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sous celui-ci;

Considérant que le doublement de la pente du sous-sol s'avère inutile et démesuré pour le peu de circulation attendu au projet et sur l'Avenue des Princes Brabançons, que toutefois une zone d'attente est créée en zone de recul afin de ne pas gêner la circulation de l'Avenue si une voiture doit attendre avant de descendre au parking, que le nombre d'emplacement est revu à 43;

Considérant que 69 emplacements vélos sont proposés, dont 35 au rez-de-chaussée, soit dans les bâtiments, soit en zone de recul en dérogation à **l'article 11 du Titre I du RRU**;

Considérant que cette dérogation est acceptable au vu de la présence du Square en face et de la profondeur de la zone de recul en question ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales, à l'exception des eaux de terrasses potentiellement polluées, se fera à la parcelle dans des citernes de récupération dont le trop-plein sera redirigé vers des bassins d'orage infiltrant enterrés ;

Considérant que la gestion dite intégrée des eaux pluviales promeut en priorité une gestion dans des ouvrages de surface et végétalisés, ce afin d'assurer un entretien pérenne et augmenter les externalités en terme de biodiversité et de cadre de vie ;

Considérant qu'il y a lieu d'accorder un soin tout particulier à la réalisation d'ouvrages enterrés, non accessibles, ce pour assurer leur pérennité dans le temps ;

Considérant que l'entièreté du trop-plein des citernes est infiltré dans le sol à travers un bassin d'orage infiltrant situé à l'arrière du site;

Considérant que les études dans le cadre du PPAS Archiduc (en cours de procédure) ont étudiés la qualité des sols pour plusieurs sites dont celui d'Archiducs Nord. Il établit ainsi que « La partie haute du bois « Archiducs Nord » possède un bon potentiel du point de vue de la qualité des sols. Avec un IQSB de 77, jugé intéressant, cette parcelle se situe en 4e position sur les 7 sites évalués dans le périmètre du PPAS ;

Considérant que le projet évoque uniquement l'évacuation des terres excavées via des camions ;

Considérant qu'il y a un risque de dégradation et de compaction des sols par les machines et camions lors de la construction des bâtiments, alors que ces sols sont de bonne qualité ;

Conclusion:

Considérant ainsi que le projet répond aux différentes conditions de la commission de concertation précédente, qu'il répond au bon aménagement des lieux et est à présent intégré aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Mettre en place un matériau imperméable pour les terrasses collectives de la structure métallique en façade avant ;**
- **- Replanter les arbres proposés sur le Square des Archiducs sur la parcelle de la demande ;**
- **Soumettre le projet de bassin d'orage infiltrant à l'avis technique du Facilitateur Eau pour évaluer les différentes modalités de mises en œuvre ;**
- **Limiter les volumes des terres de déblais, préserver et utiliser au maximum les terres sur le site comme terre pour les espaces créés sur dalle, toitures/remblai et prévoir une mise en protection des sols que l'on souhaite préserver sur la parcelle pour éviter leur dégradation ;**
- **Etablir à terme un plan (en début de chantier) de l'ensemble des mesures « nature » et un plan de gestion écologique et différenciée (dans les futurs actes de copropriété) à valider par la division espaces verts de Bruxelles Environnement ;**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU;**





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	11:30	17/PFD/180 1159/	Bruxelles Environnement Robin Lefèvre	Avenue de la Héronnière Réaménager la partie du parc de la Héronnière : - Développer et pérenniser le maillage vert, - gestion qualitative de l'espace vert, - renforcer le réseau écologique, - développer une production alimentaire qualitative Les travaux d'aménagement visent à : - Développer la multifonctionnalité (agriculture urbaine, biodiversité,...) - améliorer la gestion des aménagements valorisant la gestion différenciée et le type de revêtement, - réintégrer une partie du réseau hydrographique au réseau du	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

				Watermaelbeek, - développer la mobilité douce : traduit par une connexion cyclo- piétonne entre le parc de la Héronnière et l'avenue des gerfauts, - réaménager le site potager	
--	--	--	--	--	--

CONTEXTE URBANISTIQUE

Considérant que la demande se situe en zone, en zone de par cet comprend un plan d'eau au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre projeté est repris en tant que « zone semi-naturelle et de parc » au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) – Zone 10 « Vallée de la Héronnière », arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/1993 ;

Considérant que le parc de la Héronnière est également identifié en tant que « réseau vert communal de première priorité » par le Plan Communal de Développement (PCD) de Watermael-Boitsfort, approuvé le 25 janvier 2007 par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'une partie du périmètre projeté se situe dans la zone de protection du bien classé dénommé « Maison Stevens », classé en tant que monument le 12/02/2015, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant qu'une partie du site est reprise en « zone d'aléas d'inondation faible » et « moyen », selon le géo- portail publié par Bruxelles Environnement (<https://geodata.leefmilieu.brussels>) ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager la partie est du parc de La Héronnière. développer et pérenniser le maillage vert, assurer une gestion qualitative de l'espace vert, renforcer le réseau écologique, développer une production alimentaire qualitative ; que les travaux d'aménagement visent à développer la multifonctionnalité (agriculture urbaine, biodiversité,...), à améliorer la gestion des aménagements valorisant la gestion différenciée et le type de revêtement, à réintégrer une partie du réseau hydrographique au réseau du Watermaelbeek, à développer la mobilité douce par une connexion cyclo-piétonne entre le parc de La Héronnière et l'avenue des Gerfauts et à réaménager le site potager ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts,
- en application de la prescription 0.6. du P.R.A.S : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots,
- en application de l'article 175/20 §1er du CoBAT, mesures particulières de publicité (30j) requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence pour le motif suivant :

- en application de l'article 175/15§1 du CoBAT, et du point 20 de son annexe B : « aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ».

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Watermael-Boitsfort,
- la Commission Royale des Monuments et des Sites – CRMS ;

ENQUETE PUBLIQUE

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort entre le 14/02/2022 et le 15/03/2022 ; que les 12 observations/réclamations qui ont été formulées portent sur les aspects suivants :

Procédure

- déclare que le projet est contraire au PRAS (affectation relative à la zone de parc) et au PPAS en vigueur en ce qu'il vise à détruire les composantes naturelles du lieu plutôt que de les protéger (nivellement des terres, abattage d'arbres, modification de la mare à canard, construction de cabanons, de terrasses.), au bénéfice du développement de « l'agriculture urbaine » et d'une entreprise d'élevage à vocation commerciale ;
- déclare que le demande est contraire au contrat de bail emphytéotique « vallée de la Héronnière » du 21/02/1992, établi entre la commune de Watermael-Boitsfort et la Région de Bruxelles-Capitale ;
- déclare que les affiches rouges apposées lors de l'enquête publique n'indiquent pas les réels objets de la demande de permis et pense que cela porte préjudice à l'attention que les riverains auraient pu porter au projet ;
- déclare que l'unique affiche rouge, relative à la publicité de l'enquête publique (apposée en espace public) est nettement insuffisant ;
- se questionne sur la non-consultation de la CRMS dans le cadre de la procédure d'instruction de la présente demande de permis d'urbanisme, en ce que le zone de protection du bien classé par l'arrêté du Gouvernement du 12/02/2015, dénommée « Maison Stevens » est compris dans le périmètre de la demande de permis ;
- déplore l'absence d'appel d'offre relative à l'activité d'éco-pâturage prévue sur le site ;
- regrette le manque d'information du RIE relative à la biodiversité et aux espèces naturelles existantes ;

Principe et objectifs d'aménagement

- salue les efforts relatifs au maillage bleu présentés par le projet ;
- se questionne sur l'extension du potager alors que certaines parcelles ne trouvent pas de candidats potagistes ;
- se questionne sur la réduction de superficie des parcelles actuelles ;
- déplore le manque d'information sur la gestion prévue du « parc à daim » ;
- demande à Bruxelles Environnement de tourner le projet dans un esprit plus éco-pédagogique, permettant la découverte des milieux naturels existants (observation des oiseaux, chauves-souris, batraciens,...) ;
- déclare que la « destruction » du sentier actuel reliant l'avenue des princes brabançons et l'avenue de la Héronnière va détruire la convivialité de l'espace ;
- craint que le « Zone de Haute Valeur Ecologique » située à proximité ne soit altérée par le projet ;

Matériaux

- demande d'éviter de placer de la dolomie au sein du parc ;
- demande de ne pas minéraliser le « lieu de rencontre » ;

Environnement

- Biodiversité et végétation

- demande de planter la « butte végétalisée » (détournée par un chemin en dolomie) avec des plantes à fleurs ;
- demande de ne pas abattre d'arbres au sein du potager ;
- demande d'indiquer le nombre total d'arbres abattus, suivant les deux demandes de permis d'urbanisme concernées pour la zone du projet et craint l'effet de « saucissonnage » ;
- demande de rendre l'accès aux promeneurs à la mare aux canards ;
- émettent de sérieux doutes sur la qualité écologique de la zone potagère proposée ;

Eaux de surface

Mobilité

- Généralité

- émet un doute sur le besoin de créer un nouveau cheminement cyclo-piéton entre l'avenue de la Héronnière et l'avenue des Gerfauts, en ce qu'une venelle existe déjà à une dizaine de mètres plus loin et que ce cheminement longe des logements ; la demande est donc de respecter un des points suivants :
 - supprimer ce cheminement du projet,
 - demande de permettre l'accès à ce cheminement uniquement pour les potagistes, par le biais de portillon d'accès ;
 - demande d'assurer sa connexion avec l'avenue des Gerfauts (éviter le cul-de-sac) ;

- Piétons

2. demande d'assurer la sécurité et la priorité des piétons vis-à-vis des cyclistes au sein du parc ;

- Cyclistes

3. est contre la circulation des cyclistes au sein du parc et demande de revoir la largeur des cheminements ;

- Stationnement

Mobilier et décorations

4. demande de placer des bancs publics aux endroits suivants :
 - situés au pourtour de la « butte végétalisée » détournée par un chemin en dolomie car il sont exposés au soleil, ce qui est assez rare au niveau de l'ensemble du site ;
 - au-devant de la clôture pour les moutons (et déplacer la clôture de un ou 2m au besoin) ;
5. demande de ne pas placer de clôtures et de barrière en métal au niveau du parc à Daim car cela modifierait le paysage et la biodiversité et, au profit d'une société privée de production alimentaire (élevage), ce qui, en outre, changerait l'affectation du lieu ;

Autres

- demande de revoir les gabarits d'habitations riveraines jugés trop imposants, tel que perçus depuis le parc (ainsi qu'une série d'autres remarques relatives à la demande de permis d'urbanisme relative au projet « Archiduc-Nord », référencée 17 PFU 610398) ;

MOTIVATION

Considérant que la demande rencontre les objectifs du plan régional de développement durable, tant en matière de protection de la nature, que de mobilité douce et de cohabitation sociale ;

Considérant que la demande est proposée en conformité avec l'affectation « zone de parc » prescrite par le PRAS ;

Considérant que la demande renforce le maillage bleu et s'inscrit dans le prolongement projet mis en place lors de la création du parc ;

Considérant que la demande rencontre les objectifs du plan particulier d'affectation du sol zone 10 « Vallée de La Héronnière » en ce qu'elle remplit un rôle social, récréatif, pédagogique et paysager ;

Considérant que la demande s'inscrit dans les objectifs du plan régional de mobilité « Good Move » en favorisant les modes actifs ;

Vu, plus particulièrement le règlement d'accessibilité des parcs régionaux (A.G. 08/05/14) ;

Considérant que les potagers sont présents dans le parc depuis sa création, qu'il convient d'encourager cette pratique ;

Considérant que la demande améliore l'utilisation de l'espace potager ; que la construction d'un abri participe au rôle social et récréatif du lieu ;

Considérant que la présence d'animaux adaptés au pâturage dans le parc renforce la biodiversité ;

Considérant qu'en ce qui concerne les abattages suivants :

- 6 saules de 79cm à 200cm de circonférence et de 5 à 25m de hauteur ;
- 1 érable de 151cm de circonférence et de 20m de hauteur ;

- 1 noyer de 66cm de circonférence et de 5m de hauteur ;
- 1 saule multi-troncs de 63cm de circonférence et de 5m de hauteur ;

Considérant que tous ces arbres, à l'exception du noyer et du saule multi-troncs, sont à abattre dans le cadre de la modification du réseau hydrographique prévue dans la demande ;

Considérant que l'abattage du noyer est demandé dans le cadre de la mise en place de la connexion cyclo-piétonne avec l'avenue des Gerfauts ;

Considérant que l'abattage du saule multi-troncs est demandé dans le cadre de la réfection de la zone de potagers ;

Considérant qu'une partie des produits résultants des abattages seront réutilisés sur site afin de créer des fascines et des abris pour la faune ;

Considérant que la modification du relief a pour but de relier les deux bassins présents à proximité (la mare aux Canards et la mare aux Potagers) ;

Considérant que cette connexion a pour but d'améliorer la cohérence hydrographique du lieu et de renforcer le maillage bleu de la Région ;

Considérant que les arbres abattus dans le cadre de la connexion hydrographique sont situés sur ou très proche de la courbe de niveau permettant la connexion ;

Considérant dès lors que l'abattage est justifié en ce que la tranchée prévue endommagerait trop les arbres concernés que pour pouvoir les garder de manière sécurisée ;

Considérant que la liste des replantations est variée et adaptée au différents écotopes présents, tout en prenant en compte l'usage du lieu :

- Pourtour de la placette prévue ;
- Connexion hydrographique et mare aux potagers ;
- Verger d'ombre ;
- Prairie fleurie ;
- Haire périphérique du site potager ;
- Site potager ;
- Lisière ;

Considérant que les replantations concernent plutôt des plantes arbustives ainsi que des arbustes ;

Considérant que ceci est cohérent avec l'usage du potager ;

Considérant que ceci tend également à renforcer la strate arbustive du lieu, en soulignant l'effet de lisière par rapport à la zone boisée du parc et des alentours ;

Considérant que les aménagements visent à remplir les rôles suivants :

- Social, récréatif, pédagogique :
 - maintien du site potager moyennant un réaménagement : Les potagers sont des lieux de création de cohésion sociale, de bien-être, d'apprentissage et de transmission de savoir-faire ;
 - La présence d'un verger d'ombre accessible aux promeneurs du parc.
 - Le mode de gestion par éco-pâturage permettra développer le contact entre le public et les animaux présents.
- Paysager :
 - remplacement des clôtures de 2m de l'ancien parc à daims par des clôtures de 1.20 et plus discrète visuellement.
 - Un parcours plus logique des chemins.
 - Désenclavement du site potager par rapport au parc
- Écologique :
 - l'amélioration de la gestion (gestion différenciée)
 - le type de revêtement pour les cheminements en lien avec le développement durable (écorces vs mélange de terre et pierre de lave)
 - Remplacement des clôtures de l'ancien parc à daims par des clôtures à mailles rectangulaires permettant le passage de la faune

- Création de biotopes tels qu'un verger d'ombre et la connexion à ciel ouvert entre 2 mares.
- Maintien de biotope intéressant : le site potager par exemple
- connexion hydrographique entre deux mares avec plantation de plantes indigènes (création et renforcement de milieux humides)

Considérant que tous ces aménagements ont également un but de protection du parc d'un point de vue environnemental à savoir :

- la protection de la mare aux potagers en limitant l'accès uniquement à la gestion de cette mare.
- La spirale d'eau permet aux occupants de prélever de l'eau pour l'arrosage sans avoir d'accès direct à la mare aux potagers et donc de limiter le prélèvement excessif.
- D'apporter un nouveau cadre au site potager avec des limites claires.

Potager

Considérant que depuis sa reprise en gestion par Bruxelles Environnement en 1993, le site potager n'a jamais fait l'objet d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux usages et besoins actuels tel que le propose le présent projet ;

Considérant que les espaces semi-naturels sont historiquement situés à la charnière entre ville et campagne, ou forêt. Ils ont connu et connaissent des interventions humaines. Ils remplissent tant des fonctions écologiques que sociales ;

Considérant que les sites de potagers ont un rôle nourricier (manger ce que l'on cultive), un rôle sociologique, écologique et pédagogique ;

Considérant que par sa conservation sur le plan de destination du PPAS, indique implicitement que ces potagers familiaux remplissent également un rôle écologique et complémentaires à l'espace semi-naturel ;

Considérant que géré de manière écologique (sans pesticides et sans engrais chimiques), un site potager est un biotope pouvant posséder une valeur biologique très intéressante (papillons de jour, abeilles, etc.) ;

Considérant que l'objectif d'agriculture urbaine développé dans cette demande avec le réaménagement du site potager (superficie projetée 2.880 m²) et ne représente qu'une partie du projet (Superficie concernée par la demande 11.140 m²).

Considérant que le site potager n'augmente pas de surface, mais diminue (Surface existante du site potager : environ 4.450 m² - Surface projetée du site potager : environ 2.880 m²) en raison de l'ombre portée de notamment l'alignement de peupliers situé à proximité de la limite mitoyenneté située dans les jardins des propriétés situées avenue des Princes Brabançons.

Considérant que l'abri potager n'est ni un cabanon ni un local. Il s'agit d'un équipement permettant aux occupants de se protéger des intempéries et de profiter d'un espace ombragé. Sa forme est de type auvent (4 poteaux + toiture + 2 parois pour la protection des vents, support pour plantes grimpantes) ;

Considérant que les réaménagements du site potager ont pour objectif que cette partie du parc acquière une valeur biologique plus importante sur le long terme en proposant entre autres, la création d'un verger d'ombre (partie sud ombragée du site potager actuel), une connexion à ciel ouvert entre deux mares avec des plantations indigènes rivulaires et aquatiques ;

Considérant que les cheminements projetés visent en un parcours logique pour la desserte des parcelles et d'une distance de déplacement égalitaire par rapport aux parcelles les plus éloignées. Sa largeur de un mètre cinquante correspond à une norme d'accès pour les personnes à mobilité réduite et permet également aux personnes de se croiser aisément même avec des brouettes ;

Considérant que selon les archives de Bruxelles Environnement, dans les aménagements initiaux du parc de la Héronnière, un document indique les dessins techniques du cabanon existant. Ce cabanon est destiné aux rangements de l'outillage et sert actuellement de lieu de rassemblement, de rencontre ;

Considérant qu'au vu du nombre d'occupants, la capacité de ce cabanon n'est plus suffisante et que pour limiter les constructions disséminées sur les parcelles, le projet prévoit des coffres de rangement sur chacune d'elle par principe d'égalité entre les différents occupants ;

Considérant que la vis d'Archimède remplit plusieurs rôles par rapport à la problématique d'arrosage : permettre une accessibilité plus aisée et moins perturbatrice pour la mare (mare inaccessible au public – niveau maximum de prélèvement défini), rôle ludique pour par exemple des enfants qui participeraient à la culture d'une parcelle, rôle pédagogique sur la valeur de l'eau par l'action à mener (ce n'est pas un robinet qu'on tourne), éviter le gaspillage ;

Eco-pâturage

Considérant que l'objectif de l'utilisation du parc à daims pour de l'éco-pâturage, est de maintenir une présence animale sur base d'une rotation. Cette parcelle est également intégrée dans le projet "Maillage en éco-pâturage" qui vise à intégrer les moutons dans le plan de gestion des espaces verts (gestion différenciée). Ce projet se développe en partenariat avec Bruxelles Environnement, la commune, le Logis-Floréal et La Coopérative du Chant des Cailles ;

Considérant que le projet d'éco-pâturage, contribue à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'inscrit l'ambition régionale de faire évoluer les pratiques de gestion des espaces végétaux dans une perspective durable et novatrice qui intègrent les dimensions suivantes :

- lien social ;
- Biodiversité et de gestion différenciée ;
- Agriculture urbaine intégrée ;
- Animation de l'espace public ;

Considérant que la gestion en éco-pâturage s'effectuera par la présence temporaire et en rotation des animaux au sein du parc sur l'année ; que les modalités de cette éco-gestion dépasse le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le présent projet s'attache à la compatibilité de l'activité éco-pastorale proposée avec le milieu naturel environnant ; que le projet y répond pleinement ;

Mares

Considérant que le parc à daims est clôturé depuis l'avenue des Princes Brabançons jusqu'à l'avenue de la Héronnière (depuis son aménagement dans les années 90). Il n'y a donc pas d'accès à la mare depuis cet endroit ;

Considérant que les aménagements (connexion hydrographique, recul des clôtures), visent à améliorer l'accessibilité du public à la mare aux Canards ;

Considérant que la connexion hydrographique vise à réintégrer la mare aux potagers à la vallée du Watermaelbeek. Cette mare est alimentée par la mare aux Canards via un tuyau. L'excédent de la mare aux potagers est actuellement rejeté dans le réseau d'égouttage ce qui n'est pas en adéquation avec le plan de gestion de l'eau de la RBC ;

Considérant que cette connexion sera également profitable aux batraciens ;

Abattages

Considérant que les abattages soumis et renseignés au permis sont majoritairement destinés à la connexion hydrographique entre les deux mares et non au profit d'un meilleur ensoleillement du site potager ;

Revêtements

Considérant que le revêtement existant de certains chemins, en écorces de pin requièrent un rechargement annuel et participent à l'acidification du sol ;

Considérant que le revêtement en dolomie à hauteur de la placette des amorces Ouest et Est et de la bande nord (entre la placette et l'avenue) est retiré pour y créer des plantations ;

Considérant que le revêtement projeté est un mélange de terre et de gravier de lave qui est plus durable que les écorces de pin maritime. Ce revêtement sera recolonisé par la végétation spontanée. À terme, la délimitation du chemin sera floue et sa largeur évolutive en fonction du passage des promeneurs ;

Vélos

Considérant que les vélos sont autorisés suivant le règlement de parc, mais à vitesse modérée et que le revêtement projeté n'est pas très roulant (gravier de lave), leur vitesse en est limitée ;

Considérant que les interventions projetées améliorent les qualités paysagères des lieux ;

Considérant que la mixité des usages peut être source d'incompréhension ; qu'il convient d'améliorer la cohabitation, notamment en renforçant l'information et la signalisation à destination des usagers du parc ;

Conclusion

Considérant par conséquent que les aménagements projetés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, rencontrent le bon aménagement des lieux et est conforme aux prescriptions du PRAS, PPAS et du PRDD ;

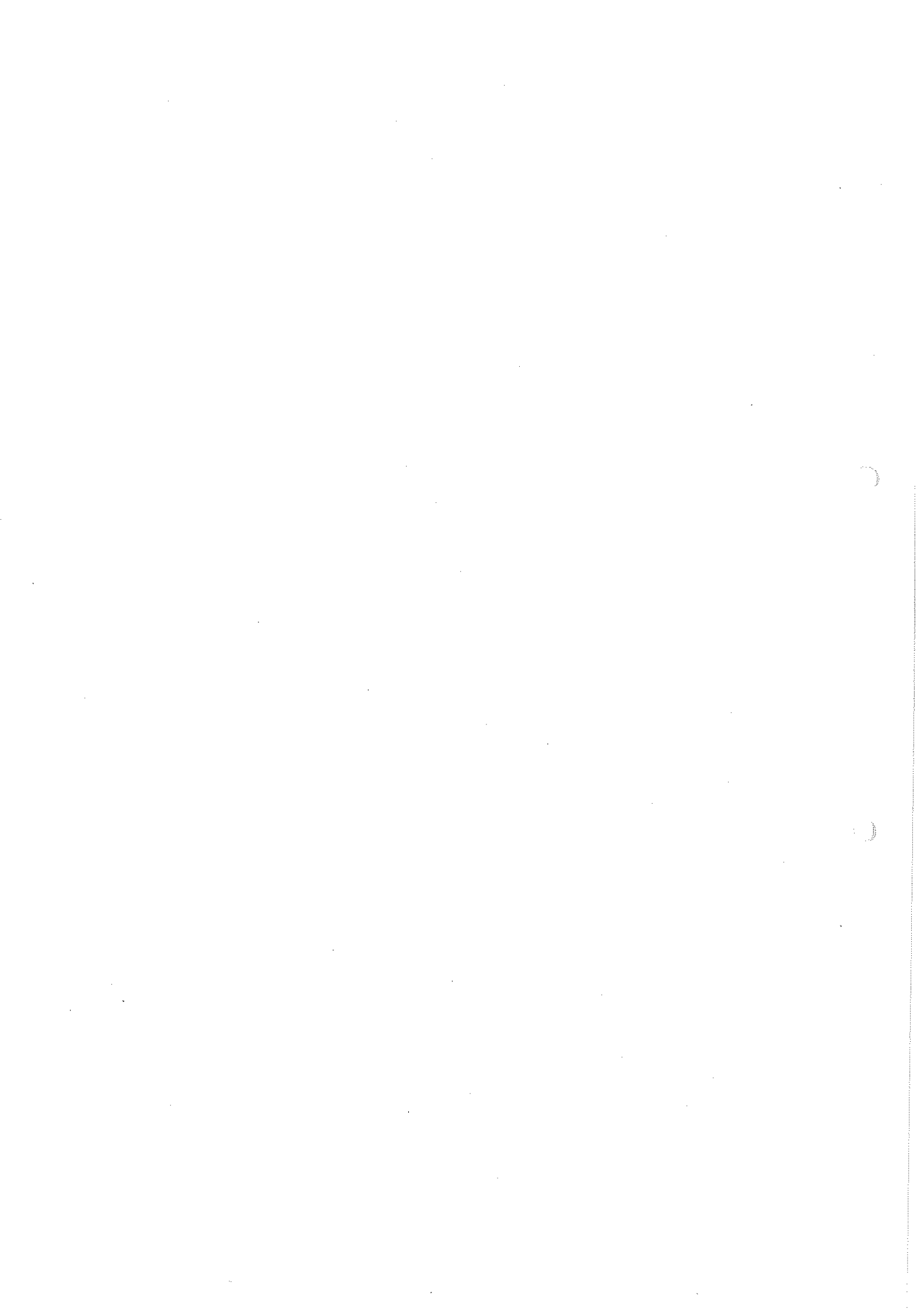
Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ; que le demandeur, gestionnaire du parc, prévoit de respecter la période de nidification précitée ;

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

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

- préciser la localisation de panneaux annonçant le règlement du parc de la Héronnière (comportements des usagers, conditions de circulation des cyclistes, politique de déchets,...) ;
- au niveau de la rotonde en dolomie située au nord du site : prévoir l'implantation de bancs exposés au Sud et au centre de la rotonde, préciser la plantation d'essences florissantes et/ou odorantes ;
- prévoir au sein du parc l'implantation de panneaux éco-didactique, permettant de sensibiliser les promeneurs sur la richesse naturelle et la diversité des différents milieux composant le parc (zones humides, aire potagère, zone de sous-bois,...) ;
- préciser l'implantation de nichoirs à insectes au sein du parc et en situer aux alentours de la petite zone de verger prévue au Sud du potager ;
- revoir le raccord du cheminement Sud (au niveau de l'avenue des Princes Brabançons et contournant le canisite existant), le prévoir du même revêtement que les cheminements contigus projetés ;
- mieux situer et préciser les abattages d'arbres de haute tige prévus sur le plan de la situation projetée

Les membres de la Commission de Concertation invitent le demandeur à modifier ses plans en fonction des conditions précitées ;





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	13:00	PU/31391- 21	INSTITUT DU CHRIST-ROI SOUVERAIN PRETRE A.S.B.L.	Avenue Léopold Wiener 14 Transformer et agrandir l'habitation principale à l'arrière des rez-de-chaussée et du 1er étage et transformer l'habitation annexe sans extension	-	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS ZONE 7 - WIENER » (AG du 13/01/2011), en zone d'habitation en ordre ouvert et qu'il s'agit d'un patrimoine à conserver et/ou à restaurer (façades et toitures visibles depuis l'espace public) ;

Vu que le bien est partiellement situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie" (AG du 19/07/2007) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale quatre façades et son ancienne conciergerie / garage ;

Considérant que le bien, datant d'avant 1932, a été transformé à plusieurs reprises :

- une première fois en 1953, lors de l'extension de la villa au 1^{er} étage, avec transformations également au rez-de-chaussée, et de l'aménagement de la conciergerie au-dessus du garage existant en intérieur d'îlot, contre la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 12) ;
- à nouveau en 1969, lors de l'extension et transformation de la villa, au rez-de-chaussée ;
- en 1975, pour l'extension, à l'avant, du rez-de-chaussée, de l'étage et de la toiture de la conciergerie avec aménagement d'un balcon le long du 1^{er} étage de sa façade latérale (agrandissement du garage à l'avant de son rez-de-chaussée, conservation de la pièce de vie principale à l'arrière de ce niveau et des deux chambres à l'arrière de l'étage et aménagement d'un grenier à l'avant du 1^{er} étage et sous les combles) ;
- en 2001, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme le 24/10/2000, pour agrandir, à l'arrière, la conciergerie, avec démolition de la serre y existante initialement et modifications de plusieurs cloisonnements au rez-de-chaussée et à l'étage, afin d'agrandir les espaces exploitables et d'améliorer leur éclairage naturel ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir l'habitation principale à l'arrière des rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et transformer l'habitation annexe sans extension ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction, aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, d'une extension à l'arrière de la villa d'une profondeur de 5,20 m ;
- la construction d'une extension latérale au 1^{er} étage, sur la toiture plate existante de la cuisine et d'une partie de son dégagement ;
- la transformation du rez-de-chaussée de la villa pour y aménager une bibliothèque, un coin à manger dans la cuisine et une salle à manger pouvant accueillir tous les occupants de la parcelle ;
- la transformation du 1^{er} étage de la villa pour y agencer trois chambres, trois salles de bain et deux bureaux ;
- la transformation des combles de la villa en vue d'y aménager un espace de détente collectif dans sa partie avant, le grenier arrière étant maintenu ;
- la transformation de l'ancienne conciergerie, avec suppression de son garage existant, en vue d'y aménager un logement accessoire à cinq chambres et cinq salles de bain ;

Considérant que le bien est destiné à accueillir les participants à des séminaires organisés dans la communauté, dont le lieu de culte est situé à l'église Sainte-Anne, sise au n° 28 de l'avenue Léopold Wiener, soit à environ 150 m du bien faisant l'objet de la présente demande ;

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

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

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

Considérant que le fond de parcelle se situe dans la zone légale de protection du "Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie" (AG 19/07/2007) ;

Considérant l'absence d'intervention dans ladite zone légale de protection ;

Considérant dès lors que les interventions prévues ne modifient ni les perspectives sur le bien classé, ni celles à partir de ce dernier ;

Considérant par conséquent que l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites n'a pas été sollicité, conformément aux dispositions de l'article 237, § 1^{er} du CoBAT ;

Considérant que le volume total des deux extensions de la villa ne dépasse pas 20 % de son volume existant ;

Considérant dès lors que les augmentations de volume sollicitées respectent la prescription 3.2 du plan particulier d'affectation du sol (implantation et volume des constructions – Gabarits) ;

Considérant de plus que le rapport P/S global des constructions projetées sur la parcelle reste largement inférieur à 0,5 (0,22) ;

Considérant également que la terrasse perméable déplacée et modifiée à l'arrière du rez-de-chaussée de la villa reste inférieure à 40 m² (39 m²), conformément aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en vigueur (prescription 3.2 – Autour des constructions) ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée abritera une salle à manger d'un peu moins de 23 m² ; que l'annexe est accolée à la villa existante par sa plus grande façade ;

Considérant que les transformations intérieures du rez-de-chaussée permettent l'aménagement d'un coin à déjeuner dans la cuisine et d'une bibliothèque d'un peu plus de 16 m² dans l'ancienne salle à manger ;

Considérant que les dimensions plus confortables de la nouvelle salle à manger pourront accueillir les prêtres et séminaristes officiant dans la communauté dont le lieu de culte est situé à l'église Sainte-Anne ;

Considérant que le nouveau bureau, prévu au 1^{er} étage de la nouvelle annexe bénéficiera à la chambre existante en façade arrière de ce niveau ;

Considérant que le projet prévoit de prolonger les moulures et décors existants en façades latérales et arrière ;

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ne reprennent pas le dessin exact des encadrements de fenêtres, ni le dessin des volets battant extérieurs ;

Considérant également que le projet prévoit, pour l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, la réalisation de baies de fenêtres plus larges qu'en situation existante ; que la disposition des fenêtres serait différente au 1^{er} étage de l'extension ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver le rythme de baies existant pour les façades de l'extension, tant à son rez-de-chaussée qu'à son 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que tant la largeur et la hauteur des baies de fenêtre que les proportions de leur châssis sont importantes ;

Considérant, en outre, qu'en situation existante, les portes-fenêtres donnant accès à la terrasse du jardin et au balcon du 1^{er} étage sont bordées, de part et d'autre des dites portes-fenêtres, d'une baie étroite disposant d'un encadrement rappelant celui des baies de fenêtres des façades latérales ; que le projet prévoit de supprimer ces baies flanquant les ouvertures principales de la nouvelle façade arrière ;

Considérant que la hauteur de l'imposte des nouvelles fenêtres latérales et arrière du rez-de-chaussée serait augmentée ;

Considérant que la ferronnerie du balcon existant à l'arrière du 1^{er} étage serait replacée autour du nouveau balcon ;

Considérant toutefois que l'élargissement de la baie de porte-fenêtre donnant accès au jardin du bien supprime les consoles existantes de ce balcon ;

Considérant que la porte-fenêtre existante du rez-de-chaussée, non cintrée, dispose d'un encadrement mouluré ; que celle du 1^{er} étage présente une clé de voûte davantage saillante dans son encadrement mouluré ;

Considérant que le projet propose des portes-fenêtres cintrées, avec une hauteur d'imposte augmentée au rez-de-chaussée et une hauteur d'imposte réduite au 1^{er} étage ; que la répartition des petits-bois serait également modifiée par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il y aurait lieu de conserver ces dispositions et proportions des baies et châssis, tout comme les moulures et reliefs existants, participant à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et mentionné comme étant repris comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'extension prévue au 1^{er} étage, au-dessus de la cuisine existante et de son dégagement, permettra d'accueillir une 3^{ème} chambre dans la villa ;

Considérant que ladite extension est prévue dans le prolongement des façades existantes du volume du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade latérale droite existante (côté Sud) du volume secondaire est dépourvue de baies de fenêtres ; que le projet conserve cette disposition de baies ;

Considérant que la façade arrière du nouveau volume latéral du 1^{er} étage sera munie de deux baies de fenêtres de largeur identique aux baies existantes ;

Considérant que le projet inclut le placement de petits-bois sur les vitrages des baies de fenêtre et de porte du rez-de-chaussée de ce volume accessoire ; que ces baies seront cintrées, rappelant le cintrage des autres baies de fenêtres de la villa ;

Considérant que cette intervention participe à l'harmonisation des caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les nouvelles toitures plates des extensions seront végétalisées, conformément aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol (prescription 2.4) ;

Considérant que les châssis seront en bois peint en blanc ; que la nouvelle corniche sera également en bois ;

Considérant que ces matériaux respectent la prescription 2.4 du plan particulier d'affectation du sol ;

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 toutefois que les plans ne précisent pas le matériau de la nouvelle descente d'eau de pluie prévue en façade arrière ; que le plan particulier d'affectation du sol interdit l'utilisation de matériaux synthétiques pour ces éléments techniques ;

Considérant par conséquent que la réalisation des extensions de la villa ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la transformation de la conciergerie est prévue sans augmentation de son emprise au sol, ni de son volume ;

Considérant que les modifications de cloisonnement permettent l'aménagement de chambres avec fenêtres, le long de sa façade principale (Sud), ouverte sur le jardin ;

Considérant que le couloir desservant ces pièces de vie est déplacé contre le mur mitoyen existant ;

Considérant que chaque chambre sera munie d'une petite salle de douche, afin de pouvoir accueillir les séminaristes dans de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la suppression du garage existant, en intérieur d'îlot, au profit de chambres supplémentaires dans l'ancienne conciergerie, permet de supprimer une circulation motorisée en intérieur d'îlot ;

Considérant que ces actes et travaux rencontrent l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol visant à améliorer les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la pièce de vie principale de ce logement accessoire dispose d'une superficie de plancher d'environ 35,50 m² ;

Considérant que les chambres présentent des surfaces de 9,65 m² (chambres 2 et 4), 13,08 m² (chambres 1 et 5) et 14,58 m² (chambre 3) ;

Considérant dès lors que le logement accessoire, tel que transformé, présente des conditions de confort et d'habitabilité acceptables ;

Considérant que les modifications de façades ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la suppression de la porte de garage se fait au profit de deux fenêtres à châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que les façades de la conciergerie sont recouvertes d'un enduit de teinte blanche, comme en situation existante ;

Considérant que le rythme des baies prévues en façade avant de la conciergerie (côté Ouest) permet un agencement intérieur confortable des nouvelles chambres ;

Considérant également que les nouveaux percements, en façade principale de la conciergerie transformée, orientée Sud, ouvre la vue depuis les pièces de vie sur le jardin et l'intérieur d'îlot verdoyant ;

Considérant par conséquent que les transformations prévues pour la conciergerie s'intègrent discrètement à son cadre bâti et non bâti environnant ;

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

Considérant que la demande de permis d'urbanisme ne vise aucune modification du jardin ;

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

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

Considérant qu'une grande partie des eaux de pluie sont récupérées dans une citerne existante pour alimenter les toilettes, machines à laver le linge, ainsi que pour l'arrosage des plantations du jardin ;

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

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme inclut une gestion intégrée des eaux de pluie ;

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

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

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

- Reproduire, pour les extensions sollicitées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, le rythme, les dimensions et les moulures des fenêtres existantes en façades latérales et arrière ;
- Conserver la hauteur des impostes et les proportions des petits-bois existants pour les nouvelles fenêtres ;
- Reproduire, en façade arrière de l'extension, les consoles existantes sous le balcon accessible depuis le nouveau bureau du 1er étage ;

- Prévoir des descente d'eau de pluie en zinc et préciser leur matériau et teinte sur les plans ;
- Compléter les plans tant avec le dessin des encadrements de fenêtres, que des moulures et volets existants en façades ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétalisée des nouvelles toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre.

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	13:25	PU/31363-21	Monsieur EKELMANS et Madame FILLIEUX	Square de l'Arbalète 5 isoler la toiture, agrandir la lucarne existante en toiture arrière et créer une nouvelle lucarne dans le versant latéral de la toiture de la maison unifamiliale	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Maison personnelle de Jean Jules Eggericx", sise rue du Pinson 126 (AG du 03/02/2011) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades, construite suite à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en 1951 ; que cette maison a subi des transformations intérieures en 1991 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture, agrandir la lucarne existante en toiture arrière et créer une nouvelle lucarne dans le versant latéral de la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture existante, engendrant la rehausse de son faîte de 22 cm ;
- L'élargissement de la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture (côté jardin) ;
- La réalisation d'une nouvelle lucarne dans le versant latéral de la toiture ;
- L'agrandissement des chambres 3 et 4, au vu de l'augmentation de leurs superficies de plancher disposant d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à cinq chambres, une salle de jeux, un bureau et deux salles de bain ;

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que cette instance estime que la demande d'isolation et de modification et de création de lucarnes n'auront pas d'impact patrimonial sur le bâtiment classé, dans son avis du 11/03/2022 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone légale de protection d'un bien classé (« Maison personnelle de Jean Jules Eggericx ») et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

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 - hauteur)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture dépasse les profils voisins ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison trois façades ; que sa toiture est actuellement alignée à celle de la construction mitoyenne ;

Considérant dès lors que le projet dépassera le plan de la toiture voisine de l'épaisseur de l'isolant ; que le dépassement maximal, situé au droit du faîte, est limité à 22 cm ;

Considérant que le bien dispose de zones de recul, de retrait latéral et de cours et jardins largement plantés ;

Considérant que ces retraits de la construction à transformer, par rapport aux alignements, limitent la perception de différences des plans de toitures ;

Considérant en outre que la maison est munie d'une importante corniche, limitant d'autant l'impact visuel de l'intervention en toiture depuis et vers l'espace public ;

Considérant également que les versants arrières des deux toitures mitoyennes ne sont pas alignés ;

Considérant que la construction mitoyenne présente également plusieurs pentes de toiture ; que sa toiture est munie de plusieurs lucarnes ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effets de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;
Considérant dès lors que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

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

Considérant que l'élargissement de la lucarne existante, dans le versant arrière de la toiture, porte la surface de la chambre 4 disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond à 12,1 m² ;

Considérant que sa superficie nette éclairante est portée à 2,9 m², pour une surface à 1,50 m de hauteur sous plafond de 14,5 m² ;

Considérant dès lors que le nouvel aménagement de cette 4^{ème} chambre à coucher respecte les normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création de la nouvelle lucarne, dans le versant latéral de la toiture, porte la surface de la chambre 3 disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond à 6,2 m², pour une surface à 1,50 m de hauteur sous plafond de 10,5 m² ;

Considérant que cette 3^{ème} chambre disposera d'une vue directe confortable vers l'extérieur ;

Considérant que le projet améliore sensiblement l'habitabilité de cette 3^{ème} chambre, par rapport à sa situation existante ;

Considérant que sa superficie nette éclairante sera portée à 1,95 m², soit pratiquement conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que cette chambre dispose d'une fenêtre de toiture, dans le versant arrière de la toiture, d'une surface vitrée de 0,54 m² ;

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

Considérant également que tant la nouvelle lucarne, en toiture latérale, que celle élargie, dans le versant arrière de la toiture, seront réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales existantes du bien ;

Considérant en effet que les châssis, en bois peint en blanc, seront munis de petits-bois, tout comme en situation existante ;

Considérant que l'habillage des chiens-assis est prévu en bois peint en blanc, tout comme leur corniche ;

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

Considérant que les dimensions des lucarnes sont également conformes aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les chiens-assis dépasseront le profil de la toiture de maximum 2 m ;

Considérant que leur largeur reste réduite par rapport au développement des façades, à savoir 2,90 m pour la lucarne arrière et 2,10 m pour celle en toiture latérale ;

Considérant que la hauteur de l'allège des lucarnes est limitée à 70 cm ;

Considérant dès lors que les chiens-assis seront munis d'un garde-corps métallique dans le bas de leur fenêtre, afin de supprimer le risque de chute depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage est également munie d'un garde-corps métallique ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que les nouvelles toitures plates des lucarnes seront recouvertes d'une membrane de type EPDM ; que la légende ne précise pas leur teinte ;

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

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

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

- Choisir, pour les membranes d'étanchéité des nouvelles lucarnes, une teinte claire ;
- 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées 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.



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	13:45	PU/31407-21	Monsieur Antoine DUPUIS	Chemin des Silex 2A régulariser l'extension buanderie sur le patio "jardin d'hiver", réaliser une terrasse en gravier en façade de droite et remplacer le revêtement de sol de la zone parking par une dalle béton poreuse.	X	Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS zone 2 dénommé « Etangs de Boitsfort » (A.G.21/02/1989) ;

Vu la situation de la demande au permis de lotir PL/121-13 délivré le 16/09/2014 ;

Vu la situation de la demande en bordure du site classé des Etangs de Boitsfort (A.G.18/11/1993) ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate de la zone Natura 2000 (station IA.4 -Etangs de Boitsfort (Etang du Moulin) et à 65m de la zone Natura 2000 (station IA.3 – Parc Tournay-Solvay) ;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Considérant que le chemin des Silex fait partie de la promenade verte régionale ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29920-15) délivré le 14/06/2016 visant à construire une villa ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30270-17) délivré le 28/03/2017 visant à abattre 3 arbres suite aux terrassements ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30885-19) délivré le 14/12/2020 visant à régulariser l'extension du sous-sol de l'habitation, la modification de l'escalier intérieur, la réalisation de deux murs de soutènement et la modification des abords (relief, cheminement, ...) ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Régulariser l'extension de la buanderie sur le patio « jardin d'hiver »
- Réaliser une terrasse en gravier en façade latérale droite
- Remplacer le revêtement de sol de la zone parking par une dalle en béton poreuse

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences du projet en application de l'article 57§1^{er} de l'Ordonnance précitée

Considérant que la demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Art. 188/7 : mesures particulières à la demande du PPAS

Considérant que 2 lettres de réclamations/observations nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/02/2022 au 07/03/2022 visant principalement à s'opposer à :

- la minéralisation supplémentaire du site par la réalisation d'une terrasse en gravier menaçant la biodiversité ;
- au remplacement du revêtement en gravier de la zone parking par une dalle en béton provoquant un ruissellement néfaste à la gestion de l'eau;

Considérant que l'extension de la buanderie est minime et n'impacte pas la zone considérée ;

Considérant que la villa dispose de plusieurs terrasses en bois de superficies généreuses ; que l'ajout supplémentaire d'une zone minéralisée ne contribue pas la valorisation et la préservation de la biodiversité du site ;

Vu la note technique fournie par le demandeur en date du 10/03/2022 relative au béton drainant préconisé ;

Considérant que les aménagements en gravier participent à la valorisation environnementale du site ;

Considérant que la dalle projetée en béton générera plus de ruissellement que le revêtement en gravier et va à l'encontre de la valorisation environnementale du site,

Considérant par ailleurs, que l'utilisation de pesticides, biocides et/ou de produits phytopharmaceutiques est interdite sur l'ensemble du site ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet soumis n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux

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

- **ne pas réaliser la terrasse en gravier ;**
- **ne pas remplacer le gravier par du béton drainant ;**
- **ne pas utiliser de pesticides, biocides et/ou de produits phytopharmaceutiques interdits sur l'ensemble du site ;**

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



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	14:15	PU/31415-21	Madame Aline DEL MARMOL	Chaussée de La Hulpe 194-196 placer du gravier sur le toit plat de l'annexe et frire des aliments (application de l'art. 102/1 du CoBAT : modification du permis d'urbanisme réf. PU/29360-13)	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté (A.G. 03/05/2001) ;

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

Vu la situation de la demande à proximité de la zone Natura 2000 (station IA4) ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte de commerce de type horeca et logements (5 unités) ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29360-13) délivré le 29/07/2014 pour transformer le rez-de-chaussée en bar/restaurant/boulangerie ;

Considérant que le titulaire du permis devait respecter diverses conditions dont celles visant à réaliser la mise en place de la toiture végétalisée, du gravier roulé et revêtement en bois sur les toits plats liés à l'activité, à peindre le conduit d'évacuation de la hotte dans une couleur similaire au mur mitoyen et à ne pas frire des aliments ;

Considérant les courriers de mise en demeure de réaliser la toiture végétalisée datés du 05/12/2019, du 01/07/2020 et 03/11/2020 ;

Considérant que la présente demande porte sur le placement de graviers sur le toit plat de l'annexe et sur la friture d'aliments (application de l'art. 102/1 du CoBAT : modification du permis d'urbanisme réf. PU/29360-13) ;

Vu l'avertissement aux copropriétaires du bien (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

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

Considérant en outre, que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

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

Considérant que le toit plat de l'annexe concerné par la présente demande est visible depuis les appartements situés aux étages de l'immeuble ; que ce toit comporte un lanterneau, un caisson de prise d'air et deux conduits d'évacuation ;

Considérant que le caisson de prise et le second conduit d'évacuation ne figurent pas sur la situation de droit ; que la demande porte, dès lors, également sur la régularisation de cette installation ;

Considérant que des discordances apparaissent entre le plan de la situation projetée et le reportage photographique en ce qui concerne l'emplacement du caisson de prise d'air qu'il y a lieu de lever ;

Vu la note d'analyse pour le placement de toiture végétalisée déposée en séance par le demandeur ;

Considérant la difficulté de mise en œuvre d'une toiture végétalisée à cet endroit (présence des éléments et dispositifs énoncés ci-avant, difficulté d'accès et d'entretien et orientation nord du toit) ;

Considérant qu'une finition en gravier de teinte claire constitue une finition soignée et esthétique du toit ;

Considérant que le placement d'une friteuse n'est pas soumis à permis d'urbanisme ; que la condition d'interdire de frire des aliments ne relève pas de la réglementation en matière d'urbanisme est dès lors, illégale et sans objet ;

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

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

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

- Lever toute discordance entre le plan de situation projetée et le reportage photographique (emplacement du caisson de prise d'air) ;
- Réaliser la finition soignée en gravier de teinte claire du toit plat de l'annexe et peindre les conduits dans une couleur similaire au mur mitoyen dans les 3 mois à dater de la délivrance du permis ;

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	14:45	PU/31381-21	Madame Florence VAN HOUTTE	Rue des Béguinettes 41 transformer une maison unifamiliale	X	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 - hauteur) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « zone 4 - Souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez+1+toiture » ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- L'agrandissement de la lucarne du versant avant ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière ;

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

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

- Article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen du voisin le plus haut de 10 cm ;

Considérant que ce dépassement minime résulte de l'isolation de la toiture par l'extérieur ; qu'il n'impacte pas significativement la volumétrie et l'aspect du bien ;

Considérant dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les ardoises grises de la toiture seront remplacées par des tuiles en terre cuite de teinte rouge ; que le revêtement de toiture sera ainsi conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que les deux lucarnes projetées dans les versants avant et arrière permettront l'aménagement d'une chambre disposant de vues directes et horizontales vers l'extérieur tel que le prévoit l'article 11 du titre 2 du RRU ;

Considérant que la lucarne du versant avant déroge à la prescription 2.1.4 du PPAS (aspects esthétiques des façades et matériaux) en ce que sa largeur (2,60 m) est supérieure à la largeur autorisée par le PPAS (1,60 m) ;

Considérant qu'une lucarne de 2,60 m de largeur permettra d'assurer un éclairage naturel satisfaisant de la chambre projetée dans les combles ;

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

Considérant par ailleurs que la lucarne projetée respecte la prescription du PPAS concernant le maintien d'une distance de 60 cm entre la lucarne et les limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS en matière largeur de lucarne est acceptable ;

Considérant cependant qu'un examen des lucarnes existantes situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater qu'elles présentent un recul par rapport au front de bâtisse et qu'elles disposent, en général, d'une corniche débordante ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter la lucarne du versant avant dans le plan de la façade avant ; que le volume de la lucarne ne s'intègre donc pas en tant qu'élément secondaire de la toiture ; qu'il y a lieu de reculer la lucarne de minimum 30 cm ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un débord de corniche couronnant la lucarne d'au moins 15 cm ;

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

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

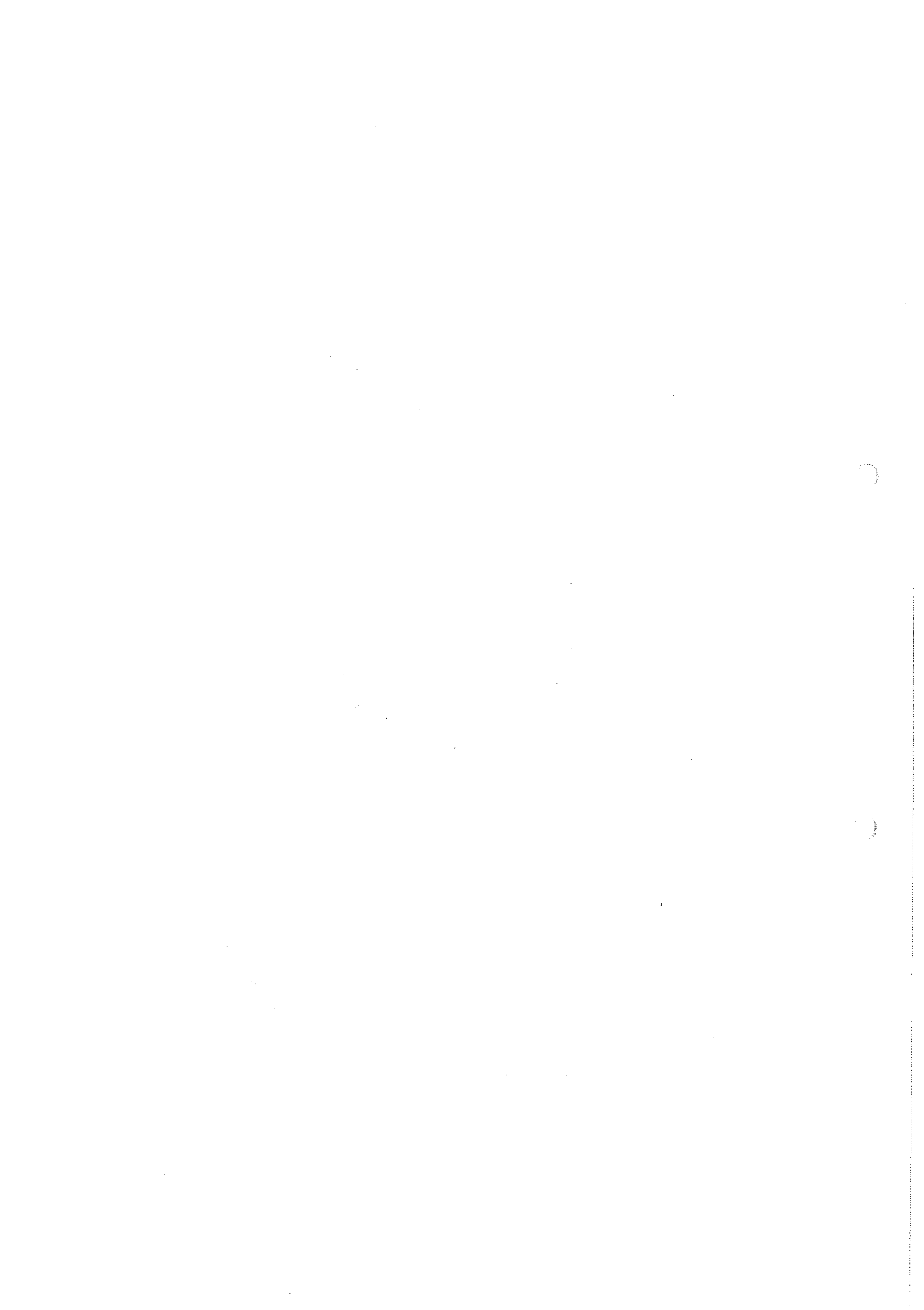
- Reculer la lucarne du versant avant de minimum 30 cm ;
- Prévoir un débord de corniche couronnant la lucarne du versant avant d'au moins 15cm ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la largeur de lucarne est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	15:00	PU/31369-21	Monsieur Stéphane VANLAER	Rue Eigenhuis 7 Régulariser la transformation d'une habitation	X	Application de l'article 188/7 du CoBAT Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades de gabarit rez+1+Toiture à versants, construite en 1914 et reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS ;

Considérant que l'habitation est inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement des châssis et sur la régularisation de :

- La démolition/reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée
- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;

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

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

- Application de l'article 188/7 du CoBAT (MPP à la demande d'un PPAS)
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Considérant qu'une réaction écrite a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/03/2022 au 15/03/2022 ;

Considérant que cette réaction porte sur le risque de dégâts engendrés par le chantier sur le bien voisin ;

Considérant que ce risque relève du droit civil des tiers ; que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'urbanisme au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable aux travaux et de désigner un architecte chargé du contrôle technique du chantier ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre 1 du RRU en ce que la toiture à régulariser dépasse le profil de l'habitation mitoyenne de 19 cm ;

Considérant que ce dépassement minime résulte de l'isolation de la toiture par l'extérieur ; qu'il n'impacte pas significativement l'aspect du bien ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le revêtement de toiture en tuiles rouges sera inchangé ;

Considérant que l'implantation et la volumétrie de la nouvelle annexe sont identiques à celles de l'annexe ayant été démolie ;

Considérant que la nouvelle annexe ne dépasse ni en hauteur, ni en profondeur, le profil mitoyen de l'habitation voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une couverture végétale sur la toiture plate de la nouvelle annexe afin de participer à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les couvertures végétales constituent par ailleurs un bon complément d'isolation thermique des constructions ; qu'elle participe également à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que le projet prévoit d'installer de nouveaux châssis double vitrage en bois peint en blanc, d'apparence similaires aux originaux ;

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 l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation ;

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

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

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Désigner un architecte chargé du contrôle technique du chantier ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une couverture végétale sur la toiture plate de la nouvelle annexe dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	15:15	PU/31405-21	Madame Sandrine HANREZ	Rue des Néfliers 14 rénover et agrandir une maison unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale 3 façades, de gabarit « rez+1+toiture », datant de 1934 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension de deux niveaux, à l'arrière du bâtiment ;
- La construction d'une lucarne dans les versants avant et arrière ;
- Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois ;

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 aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

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

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/03/2022 au 21/03/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les potentielles vues intrusives que générerait l'aménagement de terrasses sur les toitures plates de la nouvelle extension, vers le bien voisin de gauche (n°12)

Considérant que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée disposera d'une couverture végétale ; qu'elle ne sera donc pas accessible et qu'elle n'est donc pas susceptible de générer des vues intrusives sur le bien voisin ;

Considérant que la terrasse au deuxième étage disposera d'une zone plantée sur une largeur de 1,90 m à compter de la limite mitoyenne ; qu'elle ne générera donc pas de vue droite vers le bien voisin au sens du code civil ;

Considérant par ailleurs qu'elle présentera une surface modeste (9,5m²) et qu'elle ne sera desservie que par la chambre parentale ; qu'elle n'est donc pas susceptible de faire l'objet d'un usage intensif et de générer des vues gênantes vers le bien voisin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension projetée dépassera le profil mitoyen du bien voisin (n°12) de 2,00 m au niveau du rez-de-chaussée et de 2,86 m au niveau du premier étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépassera le profil mitoyen du bien voisin (n°12) 1,00 m au niveau du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la construction de la nouvelle extension portera la profondeur du rez-de-chaussée à 14,33 mètres et la profondeur du premier étage à 11,16 mètres ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur d'environ 30 mètres (à compter du front de bâtisse) ; que l'extension projetée ne compromet donc pas le maintien d'une zone de jardin spacieuse ;

Considérant que l'extension projetée permettra d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche (n°12) est située au sud de l'extension projetée ; que l'extension ne générera donc pas d'ombre sur la parcelle voisine ;

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

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

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez le voisin ;

Considérant que l'ensemble des châssis de l'habitation, actuellement en PVC, seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc (conformément à la situation de droit) ;

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 l'amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;

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

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale de la toiture plate de l'extension endéans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec la finition existant chez le voisin, et ce, dans l'année qui suit la fin du gros œuvre ;

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

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

