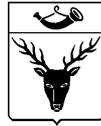


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

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

23/05/2023

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

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

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire
Raphaëla SNAPS , ingénieur –chef de Département (point 1)
Isabelle VANDEN EYNDE , architecte (point 1)

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

BUP: Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie: Karolien BOGAERTS , Antoine
STRUELENS (point 2)

BUP : DPC. -

DCE. : Anna NOEL

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel : Marie FOSSET

Avenue des Cailles,

Objet de la demande :

Mise en conformité: Le placement des installations légères accessoires aux activités agricoles

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2ans)

Avis de la Commission :

AVIS FAVORABLE Commune - Bruxelles Environnement :

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de l'ensemble classé des Cités-Jardins Le logis-Floréal (A.G. 15/02/2001) ;

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

Considérant que la demande concerne un champ d'environ 30.000m² ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le placement des installations légères accessoires aux activités agricoles sur le champ subdivisé en 5 pôles (Les Maraichers, Aromatiques, Espaces communs, Jardins collectif, le Bercaill) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement de :

- 4 serres tunnels (maraichage) sans fondations et ancrées via un système de vis métalliques ;
- 2 serres (pépinières) ;
- Une agora ;
- Un conteneur à outils ;
- Une bergerie et un poulailler,
- Un abri à bois ;
- Une spirale en pierres sèches pour la culture des aromatique, un hôtel à insectes, des bacs à usage divers, un compost, ...

Considérant que la demande s'accompagne d'un rapport sur les incidences ;

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

Procédure

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

- Application de l'art. 175/15 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)

Vu que 20 lettres de soutien et une réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/04/2023 au 02/05/2023 ;

Considérant que les 20 lettres soutiennent le projet pour les motifs principaux suivants :

- La ferme du Chant des Cailles constitue un projet exemplaire et innovant d'agriculture urbaine en agriculture biologique et de cohésion sociale en région bruxelloise ;

- Projet s'inscrit parmi les priorités de la déclaration de politique régionale '(DPR) 2019-2024 ; reprise dans la stratégie « good food » ;
- Activités qui apportent une réponse essentielle aux enjeux de notre époque et qu'il faut préserver ;
- Ce projet constitue un exemple de conservation des espaces verts et de surcroît d'un sol naturel et certifié biologiques unique en région bruxelloise ;
- Installations sont accessoires à l'activité, légères, à faible impact en terme d'imperméabilisation des sols et se fondent dans le paysage à distance par rapport aux constructions environnantes ;
- Projet fidèle à l'esprit des fondateurs : visant à rétablir un rapport à la nature, à l'environnement et à la communauté ;
- Installations temporaires indispensables à la poursuite des activités maraîchères qui peuvent être rapidement démontées ;
- L'activité maraîchage assure en approvisionnement en légumes au moins 400 personnes ;
- Projet essentiel pour la vie du quartier, les rencontres d'habitants ;

Considérant que la réclamation observe :

- L'absence d'une gestion responsable du paysage et l'absence d'un système de stockage organisé ;
- La demande de permis a été déposée sans la collaboration formelle d'un architecte ;
- Demande de permis d'une durée illimitée alors que le demandeur ne dispose du terrain que pour une durée limitée ;
- Non-conformité de la demande avec le droit d'utilisation du terrain ;

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

Considérant que le dossier doit 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 ;

Motivations

Vu la situation du site en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et en zone de verdoisement au PRDD ;

Considérant que les aménagements contribuent au maillage vert et bleu en région bruxelloise en ce que la gestion des eaux pluviales y est favorisée et en ce que la fonction d'espace vert y est maintenu et la biodiversité y est améliorée ;

Vu la Déclaration de Politique Régionale (DPR) 2019-2024 promouvant notamment :

« Une stratégie de résilience urbaine sera mise en place afin d'anticiper notamment, au niveau de l'aménagement du territoire, les conséquences des dérèglements climatiques et des risques sociaux et environnementaux qui en découlent. Le Gouvernement poursuivra ainsi sa politique d'achats de terrain ou de conclusion de baux emphytéotiques afin de relier les différentes étendues vertes ou bleues et améliorer ainsi leurs maillages respectifs. Afin de restaurer la biodiversité, garantir des îlots de fraîcheur lors des épisodes de canicule et prévenir les inondations, le Gouvernement développera également un programme de verdurisation » ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans cette priorité en ce qu'il vise au développement d'une agriculture agroécologique urbaine durable, fait évoluer Bruxelles vers une ville plus résiliente face aux défis posés par le changement climatique et les défis environnementaux et sociaux qui en découlent ;

Vu la stratégie GOOD FOOD (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/12/2015) ; et plus particulièrement un des axes prioritaires visant à « augmenter la production alimentaire locale et durable, à la fois via l'amplification de l'agriculture urbaine professionnelle (ou marchande) et de l'agriculture urbaine non-marchand (potagers d'auto production, agriculture sociale) ; Considérant que la notion « d'agriculture urbaine » est absente des textes réglementaires ; qu'une procédure de modification du PRAS a été entamée en 2020 via Perspectives Brussels notamment

motivée par le besoin de mettre en place un cadre juridique pour faciliter et renforcer les projets d'agriculture urbaine ;

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

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

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

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

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

Considérant que ce projet constitue un modèle inspirant en région bruxelloise qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que ce terrain a toujours été cultivé comme en atteste les photos aériennes ou photo du champ datant de 1925 (Chroniques de Watermael-Boitsfort, n°26, 2014) ;

Considérant que la culture du champ a été abandonnée en 2010 et que le champ était en friche depuis l'arrêt de son exploitation ;

Considérant que le Logis-Floréal a, dès lors, recherché un occupant ;

Considérant qu'en 2012, l'asbl le Début des Haricot a initié avec les habitants le projet « Chant des Cailles » ;

Considérant que l'asbl « Ferme du Chant des Cailles » a été constituée en 2014 et a posé sa candidature pour le projet SAULE financée par la Région dans le cadre d'un subside 'Innoviris' et coordonnée par l'ERU ;

Considérant qu'il ressort de l'étude SAULE :

- Que Le Logis-Floréal avait à l'origine développé un modèle coopératif visant une forme de vie en société plus collective, plus solidaire qui tablait sur des espaces nourriciers et récréatifs et utilitaires communs et individuels (jardins potagers) ;
- Que la cité-jardin apparaît donc : « comme le cadre idéal pour (re)créer une symbiose agriculture urbaine, logement, environnement à l'heure où cette fonction agricole revient en force depuis une petite dizaine d'années, parée de bien d'autres bienfaits que nourriciers ;

Considérant qu'une convention d'occupation à titre précaire a été signée en 2014 entre la SISP Le logis-Floréal et l'asbl la Ferme du Chant des cailles ;

Considérant qu'une concession de services « agriculture en milieu urbain et cohésion sociale » a été octroyée à l'asbl le 01/01/2023 pour une durée 10 ans ;

Considérant que l'activité maraîchage assure en approvisionnement en légumes pour au moins 400 personnes ; que cette fonction nourricière est cruciale pour la résilience alimentaire ;

Considérant que les professionnels de la Ferme du Chant des Cailles ont travaillé bénévolement pendant plusieurs années avant de parvenir, en 2017, à un modèle viable économiquement ; que ce sont 18 emplois non dé localisés qui ont été créés dont 14 sur le champ des Cailles ;

Considérant que l'implantation et la hauteur des constructions ont été étudiées de manière à préserver les perspectives visuelles du quartier ;

Considérant que ces installations sont conformes au RRU ;

Considérant que ces installations ont été réalisées avec des matériaux de récupérations et/ou naturels et auto-construction ;

Considérant que la notion « d'agriculture urbaine » étant absente des textes réglementaires, elle ne peut bénéficier de subsides permettant la construction de dispositifs plus qualitatifs ;

Considérant, cependant que la plupart des dispositifs sont dissimulés par des plantations d'arbustes ; que des clôtures en gavinelle de châtaigner délimitent les différentes zones ;

Considérant que le rapport sur les incidences conclut que les impacts environnementaux du projet sont positifs (amélioration de la qualité de l'air, de la qualité du sol, de la rétention d'eau du sol et diminution du ruissellement des surfaces vers les zones d'aléas d'inondations en aval, augmentation de la biodiversité, gestion durable des déchets ; impact positif sur la vie sociale du quartier) ;

CONCLUSION :

Considérant que l'agriculture urbaine constitue une activité au profit de l'intérêt général compatible avec la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS notamment en ce que sa fonction d'espaces verts y est admis dans toutes les zones et contribue à la réalisation du maillage vert (prescription 0.2 du PRAS) ; en ce que ses fonctions pédagogiques, sociales et environnementales constituent des équipements d'intérêt collectifs et/ou de service publiques au sens du PRAS compatibles avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et que les constructions et installations sont affectées à l'accomplissement de cette mission d'intérêt général ;

Considérant que ces activités pérennisent la mémoire des lieux et contribue à valoriser le site en restaurant la fonction nourricière de la cité-jardin, mais aussi à la compléter suivant l'intention première des fondateurs de la cité-jardin ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet est conforme au PRAS et au RRU et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE - Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Considérant que le site appartient à l'ensemble formé par les cités jardins Le Logis et Floréal, classé par arrêté du 15/02/2001 ;

Attendu que la demande vise la régularisation d'un ensemble de dispositifs accessoires à l'agriculture urbaine, installés sans autorisation préalable sur le champ des Cailles à Watermael-Boitsfort ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 03/04/2023 au 02/05/2023 pour les motifs suivants :

- Application des articles du COBAT
- 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;

20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m²

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT titre V Patrimoine : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;

Qu'une réclamation et 20 lettres de soutien au projet ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

La réclamation :

- L'absence d'une gestion responsable du paysage et l'absence d'un système de stockage organisé ;
- La demande de permis a été déposée sans la collaboration formelle d'un architecte ;
- Demande de permis d'une durée illimitée alors que le demandeur ne dispose du terrain que pour une durée limitée ;
- Non-conformité de la demande avec le droit d'utilisation du terrain ;

Les lettres de soutien :

- La nécessité des installations pour la ferme du Chant des Cailles ;
- La bonne intégration du projet dans le paysage ;
- L'impact positif du projet sur le quartier ;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis défavorable de la CRMS du 05/04/2023 :

Contexte patrimonial et demande

La demande vise la régularisation d'un ensemble de dispositifs accessoires à l'agriculture urbaine, installés sans autorisation préalable sur le champ des Cailles à Watermael-Boitsfort. Ce terrain, d'environ 3 ha, appartient à l'ensemble formé par les cités jardins Le Logis et Floréal, classé par arrêté du 15/02/2001. Cédé à la cité-jardin Le Logis en 1964 par le CPAS de Bruxelles, le terrain est inscrit au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Le champ a été exploité comme terrain agricole jusqu'à l'arrêt de l'exploitation en 2010. Il a ensuite été progressivement occupé sur une grande partie de sa superficie en y installant : serres, abri, bergerie, préau, poulailler, etc. Ces installations sont accessoires au projet d'agriculture urbaine porté par l'association de la Ferme du Chant des Cailles. Celle-ci occupe le terrain depuis 2014 moyennant une convention d'occupation à titre précaire conclu avec la SISF Le Logis-Floréal. Le 01.01.2023, une concession de services « agriculture en milieu urbain et cohésion sociale » lui a été octroyée, pour une durée de 10 ans et portant sur une partie du terrain. Par ailleurs, l'occupation du terrain fait depuis plusieurs années l'objet de réflexions menées par la Région bruxelloise, la Commune de Watermael-Boitsfort et la SISF Le Logis, propriétaire du terrain. L'objet de la demande est renseigné dans le dossier sous forme de 22 fiches comprenant un descriptif et des photos des installations concernées. Elles sont localisées sur la carte ci-dessous. Les différents types d'équipements sont liés aux activités agricoles ou destinés à l'accueil du public et à la sécurisation du champ. Outre la régularisation des éléments en place, la demande propose l'installation supplémentaire de trois portillons en périphérie du site et d'un espace d'accueil destiné à des activités Pédagogiques.

Avis

« En raison du caractère peu qualitatif des dispositifs en place, la Commission ne peut souscrire à la demande de les pérenniser sous leur forme actuelle. Elle reste disponible pour examiner toute proposition d'occupation du terrain, pour autant qu'elle soit qualitative et qu'elle s'accorde avec la valeur patrimoniale, urbanistique et paysagère des cités-jardins. La CRMS émet un avis défavorable sur la demande. »

Projet :

Considérant que le champ a été exploité comme terrain agricole jusqu'à l'arrêt de l'exploitation en 2010 ; qu'il a ensuite été progressivement occupé sur une grande partie de sa superficie en y installant : serres, abri, bergerie, préau, poulailler, etc ; que ces installations sont accessoires au projet d'agriculture urbaine porté par l'association de la Ferme du Chant des Cailles ;

Considérant que ces installations ont été placées sans permis d'urbanisme et qu'il s'agit d'une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant la mise en demeure adressée au demandeur en date du 23.03.2022, demandant de soit rétablir les lieux dans leur état d'origine, soit d'introduire une demande de permis visant à mettre fin à la situation infractionnelle ;

Considérant que la Ferme du Chant des Cailles occupe le terrain depuis 2014 moyennant une convention d'occupation à titre précaire conclu avec la SISP Le Logis-Floréal ; que le 01.01.2023, une concession de services « agriculture en milieu urbain et cohésion sociale » lui a été octroyée, pour une durée de 10 ans et portant sur une partie du terrain ;

Considérant le champ est subdivisé en 5 pôles, occupant la totalité de la parcelle : le jardin collectif, le maraichage, le bercail, les aromatiques, et l'espace commun aux pôles ;

Considérant que le projet comprend les installations suivantes :

- Des serres ;
- Des citernes ;
- Des panneaux didactiques ;
- Des toilettes sèches ;
- Des éléments pour les déchets ;
- Des éléments de stockage ;
- Un container outils maraichage ;
- Une bergerie ;
- Un poulailler ;
- Une agora ;
- Des clôtures et portiques ;

Considérant que des arbustes sont plantées à proximité des installations pour les dissimuler par de la végétation ; que des zones de cultures et des prairies occupent le site ; que des clôtures en ganivelle de châtaigner délimitent les différentes zones ;

Considérant que les différents types d'équipements sont liés aux activités agricoles ou destinés à l'accueil du public et à la sécurisation du champ ; qu'outre la régularisation des éléments en place, la demande propose l'installation supplémentaire de trois portillons en périphérie du site et d'un espace d'accueil destiné à des activités pédagogiques ;

Considérant que les différents éléments sont dispersés de manière aléatoire sur le site ;

Considérant que les installations ont un aspect/caractère temporaire, mais qu'il ne s'agit pas d'une demande de durée limitée ;

Considérant que la plupart des constructions sont constituées de bois (recyclé), de plastique et de bâches ; que les installations semblent avoir été créés spontanément pour répondre à certains besoins ; qu'aucune attention n'a été accordée à la qualité et à la finition des installations ni à leur intégration dans leur contexte ; que les constructions ne s'accordent pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et sont contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant il faut développer une vision urbanistique du site qui réponde aux besoins et qui soit également attentive à la qualité de l'architecture et à l'intégration de ces installations dans leur contexte ; Considérant qu'il convient de revoir en profondeur l'architecture et l'implantation des installations afin qu'elles ne détériorent pas l'aspect du site classé ;

De manière générale :

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Rue de l'Elan, 82

Objet de la demande :

Réaménager la plaine de jeu du Dries et installer un kiosque polyvalent

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espacesverts,publicsouprivés)

Avis de la Commission :

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

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

Procédure :

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Vivaqua ;
- Bruxelles Environnement ;
- Bruxelles Mobilité ;
- AccessAndGo ;
- Collège des Bourgmestre et Échevins de et à Watermael-Boitsfort ;

Avis :

Vu l'avis de Vivaqua du 12-04-2023 ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement reçu par mail en date du 03-05-2023 ;

Mesures particulières de publicité :

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- Application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés ;
-

Vu les résultats de l'enquête publique de 15 jours qui s'est déroulée du 21/04/2023 au 05/05/2023 ;

Considérant qu'une réclamation et demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- Le projet est situé en pratique au Dries et non rue de l'Elan ;
- La végétation ente la plaine de jeu et la rue de l'Elan et le Dries protège les enfants du trafic routier ;
- La plaine de jeux dans sa conception actuelle répond aux prescriptions du PRAS et participe activement au maillage jeux bruxellois (un espace vert et de jeux de proximité) ;
- L'avis d'enquête publique annonce qu'il s'agit de réaménager la plaine de jeu du Dries et d'installer un kiosque polyvalent renforçant le lien entre l'espace vert de proximité et le quartier, alors que la note explicative présente elle un projet de réaménagement de la plaine de jeux et l'installation d'une infrastructure cycliste aux abords de celle-ci ;

- Le projet de « kiosque » déroge au PRAS car il ne serait pas compatible avec l'affectation de la zone en parc ;
- Le projet se situe également en ZICHEE ce qui rend les abattages d'arbres ainsi que l'installation du pavillon encore davantage dérogatoire ;
- 5 arbres vont être abattus et deux arbres ont déjà été supprimés sur le coin ;
- L'abattage d'arbres va à l'encontre des projets de verdoisement qui combattent l'effet îlot de chaleur ;
- L'espace vert est un lieu de rafraîchissement important pendant l'été alors que nos étés deviennent caniculaires ;
- Ces arbres créent un coin de verdure durant la période estivale avec de l'ombre et de l'intimité ;
- Ces mêmes arbres permettent de s'isoler du bruit et de la vue de la rue fort fréquentée par les véhicules ;
- L'utilisation du terrain de jeux de ballon est aussi rendue plus agréable grâce au rafraîchissement procuré par les arbres, ceux-ci protègent aussi du vent et du soleil ;
- Projeter d'aménager un lieu pour apprendre à réparer ou simplement réparer son vélo est un projet exemplaire ;
- Ce projet ne peut par contre en aucun cas rogner sur une zone verte de parc au PRAS ;
- Outre le fait que le projet ne soit pas règlementaire, il porte également atteinte à la biodiversité et à la protection des sols (perméabilité) ;
- En outre, le réaménagement proposé annonce des portiques, ce qui signifie à nouveau couler du béton ;
- Or, la carte d'évaluation biologique (BE) reprend la zone en valeur biologique importante ; Le site est en zone de liaison dans le réseau écologique bruxellois ;
- L'abri réparation cycliste, un endroit où s'abriter, où ranger du petit matériel de réparation etc. peut être aisément aménagé ou organisé dans du bâti existant ;
- Le projet de kiosque n'est pas un bon projet à l'endroit projeté ;

Motivation :

Programmation, paysage et espace public :

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

Considérant que les espaces verts, outre leurs rôles écologiques ont également un rôle social à jouer ;

Considérant que l'installation du pavillon de réparation de vélos participe à cette activation de la zone de parc ;

Considérant que pavillon est subsidiaire à l'affectation de la zone ;

Considérant que le projet n'est pas contraire à l'affectation de la zone ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement de détente qui met l'accent sur le rôle social, récréatif et pédagogique des parcs ;

Considérant que le pavillon est une construction, qui de fait augmente l'imperméabilité de la zone ;

Considérant néanmoins la taille limitée de cette perte en perméabilité ;
Considérant qu'il y a lieu de réduire ou de compenser l'abattage des arbres ;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement, la plaine de jeu actuelle est fort cloisonnée ;

Considérant qu'au niveau de l'objectif de réaménagement de la plaine, ainsi que de l'installation du kiosque, il est prévu de décroisonner l'espace, de le rendre plus attractif et plus visible ;

Considérant que la création d'ouverture et la visibilité du kiosque ainsi que la création d'une percée entre la plaine de jeu et le reste des espaces verts le long des logements crée plus de co-visibilité (p.ex. entre piétons, cyclistes et automobilistes) et augmente le contrôle social ;

Considérant que la placette en oreille de trottoir et le pavillon forment une amorce entre la voirie, la plaine de jeu et les terrains de sport ;

Nature :

Considérant que le projet est passé en réunion de projet le 30 mars 2022 et que lors de cette réunion il a été indiqué qu'aucun abattage n'était prévu, juste de l'élagage ;

Considérant que la demande actuelle demande d'abattre 5 arbres de 8 m de haut ;

Considérant que le manque de contrôle social expliqué dans la note comme étant inhérent à la masse de végétation, est avant tout dû à un manque d'entretien de celle-ci ;

Considérant que le site se trouve en zone C de la carte d'évaluation biologique ce qui indique la présence d'espèce de valeur biologique importante ;

Considérant que le projet est en zone de liaison du plan nature, site qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Eau :

Considérant qu'un problème de gestion des eaux pluviales a été relevé sur le site puisque les parties basses de la plaine sont légèrement inondées dès qu'il pleut ;

Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales au niveau du kiosque ;

Considérant que le projet ne semble inclure aucun dispositif d'infiltration des eaux pluviales (absence de noues, massifs infiltrants, etc.) alors qu'il a été demandé d'intégrer cela au projet lors de la réunion de projet du 30 mars 2022 : « En conclusion, le demandeur intégrera les remarques citées en marquant une amélioration dans les différents points cités : Examiner toutes les solutions possibles dans le sens d'une perméabilisation du sol pour une implantation optimale pour éviter les risques d'inondation ; Etablir un règlement de gestion de la plaine pour garantir la quiétude des riverains » ;

Considérant que le demandeur précise en séance d'un drain infiltrant est prévu le long du terrain de foot ;

Considérant que le trop plein du drain et de la citerne reprenant les eaux du kiosque devront être infiltrés sur le site et non connecté au réseau d'égouttage ;

Mobilité :

Considérant que le réaménagement de la plaine de jeu du Dries augmentera l'attractivité du lieu et donc les déplacements vers celui-ci ;

Considérant que l'offre en stationnement vélos (6 emplacements vélos classiques) sera insuffisante pour répondre au besoin de la plaine de jeux ;

Considérant que les emplacements vélos doivent être pourvus de dispositifs d'accrochage de type U inversé de section carrée/rectangulaire et pleine, espacés de 1 mètre, une barre latérale à 30 cm de hauteur doit être ajoutée aux arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes et ce conformément aux recommandations du Vademécum vélo n.7 ;

Considérant que le Cahier GO10 du Vademecum Piétons en RBC, reconnaît l'importance de pouvoir se reposer dans l'espace public pour que la marche soit plus facile, et recommande, entre autre, de prévoir suffisamment de sièges dans la phase de conception des aménagements, et des possibilités de s'asseoir diverses et variées ;

Considérant qu'à fin d'optimiser l'utilisation de points de repos par les PMR, le Cahier de l'accessibilité piétonne du Vademecum Piétons en RBC recommande que les sièges soient accessibles de plain-pied, que tiennent compte de la nécessité pour les personnes de se relever ; et qu'un espace libre de 90x150 cm soit réservé d'un côté du banc pour le stationnement des chaises roulantes ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- Prévoir une gestion des eaux de pluie de la plaine de jeu de façon à atteindre le zéro-rejet à l'égout, en réalisant des dispositifs d'infiltration végétalisés et intégrés au projet et ne pas connecter les trops pleins (citerne et drain) au réseau d'égouttage ;
- Reconsidérer l'abattage des 5 arbres ou replanter des arbres pour compenser l'abattage afin de maintenir la valeur biologique du site ;
- Augmenter le nombre d'arceaux vélo et respecter les recommandations du Vademécum vélo n.7 pour les arceaux vélo ;

Rue Auguste Beernaert, 35

Objet de la demande :

Placer des panneaux photovoltaïques sur les deux versants de la toiture

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 « Coin du Balai », A.G. du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+T construite avant 1932 sur une parcelle de +/- 9m de largeur ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison disposant d'une zone de recul partiellement aménagée en jardinet permettant l'accès à un garage ;

Considérant que la demande consiste à placer des panneaux photovoltaïques sur les deux versants de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'une vingtaine de panneaux de 180x100 à placer horizontalement répartis en une dizaine de panneaux en façade arrière et 8 en façade avant ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.3.8. Du PPAS limitant le placement de capteurs solaires sur un seul des versants de toiture ;

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

- L'article 126§11 du COBAT : dérogation au PPAS en matière d'esthétique des constructions ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- La prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- L'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que l'exposition des façades de la maison sont : Sud-Est à l'arrière (non visible de l'espace public) et Nord-Ouest à l'avant ;

Considérant que la façade arrière présente la meilleure exposition et que les panneaux placés sur le versant arrière auront le meilleur rendement et seront plus nombreux ;

Considérant toutefois que le placement de panneaux supplémentaires en façade avant vise à mieux couvrir les besoins du ménage et notamment la recharge de voitures électriques ;

Considérant que l'utilisation des 2 versants de toiture contribue une meilleure régulation des flux d'électricité sur le réseau en limitant les pics de variations dans la production d'électricité ;

Considérant que les panneaux à placer à l'avant seront principalement disposés parallèlement au faite de toiture au-dessus d'une lucarne existante et seront peu visibles de l'espace public ;

Considérant cependant que les plans fournis sont inexacts, qu'ils mentionnent notamment des cheminées inexistantes (une à l'arrière, et une à l'avant en mitoyenneté avec n° 37) et ne présentent pas toutes les fenêtres de toiture en façade arrière ;

Considérant que les croquis fournis par le placeur concernent également le placement de panneaux en toiture de la maison voisine sise au n°37 ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'emplacement et les dimensions des panneaux sur base de plans corrigés ;

Considérant par ailleurs qu'une unité de conditionnement d'air a été placée sans permis en façade avant à côté de l'entrée de garage ;

Considérant que le placement de ces dispositifs en façade avant et en zone de recul ne sont pas autorisés ni par le RRU ni par le PPAS ;

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 CONDITIONNEL UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :

- Introduire des plans modifiés corrigés et précis reprenant toutes les fenêtres de toiture, les cheminées réellement existantes et le nombre et l'emplacement exact des panneaux à placer ;
- Retirer le dispositif de conditionnement d'air

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

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS zone 2 "Coin du balai" en ce qui concerne l'aspect des constructions est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Avenue des Mûriers, 12

Objet de la demande :

Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, agrandir la lucarne arrière, isoler et transformer la toiture plate de la maison unifamiliale en terrasse

Motif de la CC :

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

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 d'une construction mitoyenne)

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+2+toiture à double versant, construite en 1928 ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction antérieure à 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir l'habitation ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'agrandissement de la lucarne existante dans le versant arrière du toit ;
- L'isolation de la toiture plate sise au 2^{ème} étage et sa transformation en terrasse ;
- La modification des baies et le remplacement des châssis en façade arrière ;

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

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

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu qu'1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/04/2023 au 08/05/2023 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis la nouvelle terrasse accessible ;
- L'impact visuel et esthétique du mur mitoyen droit et son intégration avec la façade du bien sis au n°14 de l'avenue ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ; que cette réalisation impliquera la démolition de l'extension existante et de l'abri de jardin annexé à cette extension ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un séjour / cuisine / salle à manger de 44,69 m² et d'un salon de 18,66 m² ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée en bois de teinte grise de 5,45 m de large et d'une hauteur de 2,60 m ; que le toit de ladite annexe sera dotée deux lanterneaux ;

Considérant que la baie vitrée et les lanterneaux permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ; que cet aménagement améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée sera en recul de 2m par rapport à l'abri de jardin à démolir et sera portée à 2,45m par rapport au profil mitoyen de la construction la moins profonde sise au n°14 ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 16,20 m ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ; que le projet n'implique aucune modification du mur mitoyen avec le bien sis au n°10 ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe dépassera de 10 cm le profil mitoyen de la construction la plus haute de la construction sise au n°10 ;

Considérant que cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte à l'ensemble ni à la cohérence des constructions mitoyennes ; que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU est dès lors acceptée ;

Considérant que le projet porte également sur l'isolation par l'extérieur de la façade arrière de l'habitation ; que cette isolation de 20cm impliquera une dérogation aux dispositions de l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur au niveau du rez+1 ;

Considérant que l'isolation des façades par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que cette dérogation aux dispositions de l'art. 4 du titre I du RRU est minime et ne porte pas atteinte à l'intérieur d'ilot ; qu'elle est dès lors acceptée ;

Considérant que les baies de l'arrière du 1^{er} étage seront transformées et agrandies ;

Considérant que ces nouvelles baies permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin et améliorent l'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet vise à élargir et isoler par l'extérieur la lucarne existante à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la largeur de la lucarne sera portée à 4,65 m, soit 2/3 de la largeur totale de la façade arrière de l'immeuble ce qui permettra l'aménagement d'un bureau de 10,99 m² et d'une salle de douche de 9,82 m² ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située dans le même plan que la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 1,00 m et d'une porte fenêtre de 1,10 m x 2,20 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 45 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les proportions et la position de la lucarne agrandie sont cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ;

Considérant que la largeur de la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade tels que fixés au RRU Titre I art.6 ;

Considérant cependant que la lucarne déroge à l'art. 6 § 2 du Titre I du RRU en matière de hauteur en ce que sa hauteur dépasse le profil de la toiture de 2,50m ;

Considérant que la hauteur du toit restera identique à celle de la lucarne en situation existante, ce qui permettra de le fixer dans le prolongement du plancher du 2^{ème} étage ; que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 § 2 du titre I du RRU est dès lors acceptée ;

Considérant cependant que la lucarne respecte le profil de la lucarne existante ; qu'elle s'inscrit dans la continuité de la façade isolée ; que dès lors la dérogation aux dispositions de l'art. 4 du Titre I du RRU est dès lors acceptée ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe du 1^{er} étage ; qu'un brise-vues de 1,90 m de hauteur sera prévu sur le mur mitoyen avec le n°10 ;

Considérant que l'aménagement tel que proposé sur le toit de l'annexe constitue un précédent préjudiciable sur les qualités résidentielles de l'intérieur de l'îlot en ce qu'elle permet des vues plongeantes sur les propriétés voisines ; qu'il y aurait lieu, dès lors de réduire la surface de la terrasse en prévoyant un retrait d'au moins 1m90 par rapport au mitoyen avec le n°10 et un retrait d'au moins 1 m par rapport à la façade de l'annexe ;

Considérant également qu'il y aura lieu de délimiter la terrasse par un garde-corps ;

Considérant qu'une finition végétale sur le solde restant du toit permettrait une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participerait à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions en hiver et un matériau favorable dans la lutte contre les îlots de chaleur en été ; qu'en outre ce type de toiture participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la lucarne ainsi que toute la façade arrière seront revêtues d'un crépi de teinte claire ; que tous les nouveaux châssis seront en bois de teinte grise ;

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 en outre que les châssis choisis améliorent l'aspect visuel de la façade et s'intègrent davantage aux qualités architecturales de l'immeuble ;

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

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

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

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 ;
- Réduire la surface de la terrasse au 2ème étage en prévoyant un retrait d'au moins 1m90 par rapport au mitoyen avec le n°10 et un retrait d'au moins 1 m par rapport à la façade de l'annexe ;
- Délimiter la terrasse par un garde-corps ;
- Prévoir une finition végétalisée sur le solde restant du toit de l'annexe ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – lucarnes et la toiture d'une construction mitoyenne (titre I, art. 6), la profondeur de la construction (titre I, art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Chaussée de La Hulpe, 202

Objet de la demande :

Isoler la toiture et agrandir la lucarne et la terrasse d'un duplex

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un duplex occupant les 2 derniers niveaux d'un immeuble de 4 logements, de gabarit rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles sous toiture à double versant ;

Considérant que le voisin de gauche de cet immeuble, au n°200, est une construction rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles plus basse ; considérant que le voisin de droite présente une cour attenante au n°202 ; qu'il s'agit d'une construction de type rez-de-chaussée + 1 niveau + toiture à la Mansart avec un mur aveugle sur ladite cour ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture et agrandir la lucarne en façade arrière du logement en duplex occupant les 2 derniers niveaux, le r+2 et les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation complète par l'extérieur de la toiture à versants du duplex avec 9 cm de fibre de bois entre chevrons et de 16 cm de panneaux de fibre de bois ;
- L'agrandissement et l'isolation extérieure de la lucarne existante dans le versant arrière, une isolation en fibre de bois pour la façade et les joues, et une isolation en panneaux imputrescibles en PIR de 14 cm pour la toiture ;
- La création d'une baie venant éclairer la salle de bain en r+2 ;
- La régularisation d'une baie existante sous les combles en r+3 ;

Considérant que l'appartement sis aux deuxième et troisième étages comprend :

- Au deuxième étage : un hall d'entrée, une toilette, un living avec cuisine américaine, une salle de bain,
- Au troisième étage une pièce servant de chambre et de bureau avec accès à une terrasse ;

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

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes),
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre du RRU (profondeur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/04/2023 au 08/05/2023 ;

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

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

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, par l'extérieur, augmente le dépassement du profil mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que l'agrandissement de la lucarne existante dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;

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 ;

TOITURE

Considérant que la nouvelle toiture sera recouverte de tuiles similaires aux tuiles existantes (tuiles imitation ardoise gris foncé) ;

Considérant que la rehausse projetée est mineure (environ 20 cm) ;

Considérant qu'il n'y a pas d'alignement des toitures avec les constructions voisines et que certaines d'entre-elles sont beaucoup plus hautes, de type rez-de-chaussée + 3 + combles ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU, - hauteur de la toiture isolée – liée à la pose d'une isolation de toiture est minime et ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'elle améliore la performance énergétique du bâtiment ; qu'elle est dès lors acceptable ;

LUCARNE

Considérant que la largeur de la lucarne projetée dépasse de près d'1,30 m les 2/3 de la largeur de la façade arrière de la construction ;

Considérant que cet élargissement de la lucarne existante permet de bénéficier de davantage d'éclairage naturel pour la pièce servant de chambre et de bureau ;

Considérant que sa hauteur totale est rehaussée de 46 cm par rapport à l'existant ; que cette rehausse est en partie due à l'isolation de sa toiture ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre/bureau est limitée au niveau de la lucarne à 2.13 m ; que l'élargissement de la lucarne existante améliore de façon conséquente les qualités spatiales de cet espace ;

Considérant que l'isolation de cette lucarne par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant qu'un bardage bois naturel labellisé durable (FSC, PEFC) habillera la face et les joues de la lucarne ;

Considérant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et que sa visibilité depuis l'intérieur d'îlot reste très limitée ;

Considérant que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU, - largeur de la lucarne - est minime et ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'elle améliore la performance énergétique du bâtiment ; qu'elle est dès lors acceptable ;

BAIES

Considérant que la création d'une baie en façade arrière au r+2 permet l'éclairage et la ventilation naturels de la salle de bain ;

Considérant que cette baie permet également l'installation d'un extracteur hygrométrique pour la ventilation de la salle de bain ;

Considérant que la baie existante en r+3 permet elle aussi de bénéficier de davantage d'éclairage naturel pour la pièce servant de chambre et de bureau ;

Considérant que ces deux baies ne créent pas de vue directe sur le voisin de droite ; qu'elles permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur ; que ces deux baies répondent aux dispositions du Code civil en matière de vues droites ;

TERRASSE

Considérant que la situation existante de droit établie par le PU/29218-12 délivré le 20.06.2013 fait état d'une séparation de la terrasse par un garde-corps en deux zones distinctes suivant sa géométrie : une zone dénommée « terrasse » en lien direct avec l'habitation et une zone dénommée « toiture plate » à son extrémité ;

Considérant que les photographies aériennes démontrent l'absence de garde-corps séparant ces deux zones depuis au minimum 1996 ;

Considérant que l'accessibilité de l'ensemble de la zone de terrasse ne respecte pas une distance d'au moins 1m90 par rapport aux limites mitoyennes permettant d'éviter les vues droites et intrusives sur les propriétés voisines ;

Considérant que la zone dite « terrasse » donne une vue directe sur les voisins de droite et de gauche ;

Considérant que l'utilisation en terrasse de la zone dénommée « toiture plate » accentuerait cette vue directe sur ces voisins et la vue directe sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que les vues depuis la terrasse ne sont pas intrusives puisque celle-ci surplombe une abondante végétation en fond de parcelle, un mur aveugle du côté de la cour du n°204 et la toiture végétalisée de l'annexe du n°200 du côté gauche ;

Considérant que les zones dites « terrasse » et « toiture plate » dérogent de ce fait au Code civil ;

Considérant par conséquent que le projet d'une terrasse ne respectant pas le Code civil en matière de vues est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse de dimensions plus réduites ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la surface de la terrasse en contact direct avec le logement présente une surface de 25 m² ; que cette surface est amplement suffisante pour l'usage de ce logement ;

Considérant que le revêtement actuel de l'ensemble de cette terrasse est un gazon synthétique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des parties inaccessibles de la toiture plate ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permettrait une meilleure intégration dans le paysage de

l'intérieur d'ilot et participerait à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Vu la situation de la demande à proximité des zones Natura 2000 (station IA4 – Etangs de Boitsfort et IA 13 – Domaine d'Ursel) ;

Considérant dès lors que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter de manière significative les zones Natura 2000, qu'il n'est dès lors pas nécessaire de réaliser une évaluation appropriée des incidences en vertu du chapitre 5 de l'Ordonnance relative à la conservation de la Nature ;

Considérant cependant, que certaines conditions seront bénéfiques pour la protection de la biodiversité sur le site et ses environs à savoir de veiller à ce que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur la terrasse et que le cas échéant, le type d'éclairage choisi soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet porte 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 :

- **Prévoir un garde-corps limitant l'accès à la zone dite « toiture plate » conformément à la situation de droit ;**
- **Aménager une toiture végétalisée sur ladite zone « toiture plate » ;**
- **Respecter les dispositions du Code civil en matière de vues depuis la zone dite « terrasse » par l'aménagement de brise-vues ou fournir un acte de servitude de vues devant notaire ;**
- **Fournir des précisions sur le choix des matériaux de revêtement de cette terrasse ;**
- **Veiller à ce que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur la terrasse et que le cas échéant, le type d'éclairage choisi soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), et la toiture, toiture- lucarnes et toiture-hauteur (titre I, art. 6), sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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