

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:**

10/10/2023

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL – Inès NEJI
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Rue du Pinson, 87 - 123

Objet de la demande :

construire 4 maison unifamiliales mitoyennes

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe partiellement (en fond de parcelle) dans la zone légale de protection d'un bien classé : les Cités-jardins « Le Logis-Floréal » classé par arrêté du Gouvernement du 15/02/2001 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites rendu en sa séance du 27/09/2023 spécifiant que la demande n'est pas impactante sur les vues vers et depuis l'ensemble classé des Cités-jardins Logis et Floréal. ;

Vu que la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 19.12.1906 ;

Vu que le bien se situe partiellement (en fond de parcelle) dans le périmètre du site Natura 2000, zone 1 de La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ;

Vu que le bien se situe en limite de zone de valeur écologique importante (C) sur la carte d'évaluation écologique (CEB, Bruxelles Environnement) ;

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

Considérant qu'il s'agit de construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales mitoyennes avec jardins ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble de 4 maisons mitoyennes regroupées 2 par 2, en 2 unités de différentes hauteurs ;

Considérant que chaque unité comprend 4 niveaux, un rez-de-chaussée sur rue, enterré latéralement et côté jardin, un rez de jardin (1^{er} étage), un second étage et des combles aménagés ;

Considérant que chaque unité dispose d'une terrasse en rez de jardin et d'un grand jardin privatif à l'arrière de l'immeuble ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien (annexe II) ;

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

- Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Vu que 7 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur le fait que :

1. Le calcul des moyennes des hauteurs des corniches et faîtages des bâtiments avoisinants est incomplet puisque certaines habitations, notamment les numéros 108, 110, 112, 114 et 123 n'ont pas été prises en compte : ce qui est contraire au RRU (art. 8 du titre I, hauteur de la construction) qui précise : « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries. » ;
2. Les hauteurs du projet : la hauteur des corniches et faîtages, est supérieure à celles des maisons voisines : concernant les maisons avoisinantes comptabilisées, la hauteur moyenne des corniches (8,61) et des faîtages (12,86) est inférieure aux valeurs du projet, qui annonce pour les corniches 8,53 m et 9,11 m et pour les faîtages 13,03 m et 14,53 m, soit une moyenne de 8,82 pour les corniches et de 13,78 pour les faîtages ; les moyennes des hauteurs des maisons prises en compte font apparaître une différence de +21 cm pour la corniche et de +92 cm pour le faîtage par rapport aux moyennes du projet ;
3. La largeur de 26,50 m du bâtiment projeté regroupant 4 habitations mitoyennes d'un seul tenant est disproportionnée par rapport aux maisons voisines, particulièrement par rapport aux maisons individuelles 4 façades qui font face au projet, et contribue à créer un effet de masse gênant la vue depuis les habitations avoisinantes ;
4. Le gabarit d'un bâtiment en R+2+T ne s'intègre pas dans l'ensemble de la rue du Pinson, notamment par rapport à 4 de ces maisons, aux numéros 108, 110, 112 et 114, de type R+1+T ou R+2 et non R+2+T ;
5. L'architecture du projet ne correspond pas au style du quartier qui se compose de maisons de caractère assez anciennes, espacées les unes des autres et dotées d'espaces verts en zones de recul, en zones de retrait latéral et de cours et jardins ; le projet rompt l'équilibre existant en matière de hauteurs, de largeurs et d'espaces libres et dénature le caractère champêtre de la rue du Pinson ;
6. La biodiversité du site, impactée notamment par une imperméabilisation du sol supplémentaire, le projet se trouvant dans une zone de valeur écologique importante, alors que l'urgence de la crise climatique actuelle inciterait à préserver les éléments naturels tels que les prairies et les arbres ;

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation :

- En 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)) ;

Motivations :

1. Le contexte bâti

Considérant que le bâti de la rue du Pinson et de la rue de l'Aronde présente des gabarits variés, tels que r+1+toiture, r+2+toiture plate et r+2 +combles ;

Considérant que ce bâti se compose de maisons unifamiliales quatre façades et groupées ;

Considérant plus particulièrement que la rue de l'Aronde présente des groupes de cinq habitations mitoyennes ;

Considérant que l'angle des rues du Pinson et de l'Aronde est composé d'un groupe de trois habitations ;

Considérant que le projet de la présente demande, en regroupant quatre maisons unifamiliales, s'inscrit dans cette continuité et contribue à requalifier l'alignement de la rue du Pinson ;

2. Le terrain du projet

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur une parcelle d'environ 2668 m² située rue du Pinson entre les numéros 85 et 123 ;

Considérant que cette parcelle a une largeur de 33,50 m sur la rue du Pinson et une profondeur de 78,80 m ;

Considérant qu'elle présente une déclivité importante vers la rue avec une différence de hauteur de 6,50 m dans l'axe du terrain entre le trottoir et la limite en fond de parcelle ;

Considérant que la rue du Pinson est en pente avec une différence de hauteur entre les limites de parcelles d'environ 2 m ;

Considérant que le projet suit cette déclivité de la rue en réalisant 2 blocs d'habitations de hauteurs différentes, de gabarits r+2+toiture ;

Considérant que cette typologie est conforme aux gabarits présents ; que cette différence de hauteurs permet une meilleure intégration du bâtiment dans le voisinage ;

3. L'implantation du bâtiment

Considérant que le bâtiment s'implante à 3 m de distance des limites parcellaires latérales ; que ce retrait se retrouve largement tant dans la rue du Pinson que dans la rue de l'Aronde ;

Considérant qu'il s'implante sur la rue parallèlement aux constructions voisines, avec une zone de recul variant de 5 m à 6,55 m de profondeur ;

Considérant que cette implantation est conforme au RRU et respecte la distance minimum des 5 m entre le front bâti et la limite de parcelle, conformément au plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 19.12.1906 ;

Considérant de plus que le projet, par son implantation et sa typologie répond aux prescriptions de la 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 en ce que ses caractéristiques urbanistiques s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

4. Les moyennes des hauteurs sous corniches et aux faîtes

Considérant que l'ensemble des 4 maisons mitoyennes se divise en 2 blocs de hauteurs différentes selon la déclivité de la rue du Pinson ;

Considérant que l'article 8 du titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée) précise : « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries. » ;

Considérant que les hauteurs des corniches et de faîtages par rapport au trottoir en façade à rue sont respectivement pour les 4 maisons de gauche à droite :

- *Corniche 9,03 m et faîtage 13,35 m,*
- *Corniche 9,47 m et faîtage 13,79 m,*
- *Corniche 8,99 m et faîtage 13,31 m,*
- *Corniche 9,40 m et faîtage 13,72 m, soit une moyenne de 9,22 m pour la hauteur sous corniche et de 13,54 m pour la hauteur au faîtage ;*

Considérant de ce fait que le calcul des moyennes des hauteurs sous corniches et au faîtage doit prendre en compte les habitations sises aux numéros 85, 106, 108 à 114 et 123 de la rue du Pinson et les numéros 2 à 14 de la rue de l'Aronde ;

Considérant que la moyenne des hauteurs sous corniche de ces maisons est de 8,63 m ;

Considérant que la moyenne des hauteurs au faîtage de ces maisons est de 12,74 m ;

Considérant que le demandeur a fourni, suite aux réclamations, un calcul précisant et corrigeant la moyenne des hauteurs de constructions voisines (hauteurs de corniches et de faîtes) ;

Considérant que les niveaux du trottoir, des corniches et des faîtes sont repris sur les plans annexés à la présente demande de permis ;

Considérant par conséquent que la dérogation du projet aux prescriptions du RRU en matière de hauteurs de la façade avant varie de 0,36 m à 0,84 pour ses corniches et de 0,57 m à 1,05 m pour ses faîtes ;

Considérant que le regroupement des nouvelles maisons deux par deux accentue ponctuellement la dérogation susmentionnée ;

Considérant qu'il s'agit d'un choix esthétique justifié notamment par une représentation graphique des façades avant non regroupées annexée à la présente demande ;

Considérant en outre que le regroupement des maisons, deux par deux, permet de limiter les déperditions thermiques du projet ;

Considérant que l'architecte argumente la hauteur entre dalles portée à 3,06 m par la nécessité de prévoir des éléments techniques dans les dalles et faux plafonds (chauffage au sol, ventilation par exemple) ;

Considérant que la moyenne des hauteurs sous corniches du projet est supérieure à la moyenne des hauteurs sous corniches des biens avoisinants de 0,59 m ;

Considérant par conséquent que la moyenne des hauteurs au faîtage du projet est supérieure à la moyenne des hauteurs au faîtage de 0,80 m ;

Considérant qu'une réduction de ces hauteurs pour tendre au respect de la moyenne des hauteurs permettrait une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat ;

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

Considérant cependant que le titre II du RRU (art. 4 hauteur sous plafond) indique pour les locaux habitables une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m et d'au moins 2,30 dans les combles sur au moins la moitié de la superficie et de 2,20 m dans les locaux non habitables ;

Considérant que les hauteurs sous plafond du projet sont de 2,52 au rez-de-chaussée, de 2,70 m au rez de jardin, à l'étage et dans les combles ;

Considérant que réduire ces hauteurs permettrait de limiter les hauteurs des corniches et faîtages du bâtiment ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,70 m convient aux pièces de vie principale du 1^{er} étage en ce qu'une telle hauteur permet d'assurer l'éclairage nécessaire à l'espace de séjour de 7,70 m de profondeur et participe au confort de cette pièce ;

Considérant de ce fait qu'il est possible de réduire les hauteurs sous plafond des niveaux accueillant les chambres, à 2,50 m pour le R+2 et à 2,30 m pour les combles ; que cette réduction permet de baisser les niveaux des corniches et faîtages du bâtiment de respectivement 20 et 60 cm ;

5. Profondeur

Considérant que la profondeur du bien voisin sis au n°123 de la rue du Pinson est de 18,50 m ; qu'il est en retrait par rapport au nu du trottoir de 7,82 m ;

Considérant que la profondeur du bien voisin sis au n°85 est de 12,00 m ; qu'il est en retrait par rapport au nu du trottoir de 6,33 m ;

Considérant que la profondeur du bâtiment projeté est de 13,60 m au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage ; que cette profondeur est réduite à 10,60 m pour les 2 niveaux supérieurs ;

Considérant que le bâtiment projeté est en retrait de 0,70 m par rapport à la façade du bien sis au n°85 ; qu'il dépasse celui-ci en profondeur de 2,35 m ;

Considérant dès lors que ce bâtiment ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ; qu'en cela il est conforme aux prescriptions de l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU ;

Considérant que les profondeurs des trois bâtiments qui lui font face aux numéros 108, 110 et 112 de la rue du Pinson sont de 17,50 m, 11,30 m et 13,00 m ; que la moyenne de leurs profondeurs est de 13,93 m ;

Considérant dès lors que la profondeur de 13,60 m du bâtiment projeté correspond aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments avoisinants ;

Considérant que le projet permet l'aménagement, pour chaque maison, de pièces principales de vie confortables, lumineuses et ouvertes sur les jardins ;

Considérant qu'une profondeur de bâtisse variant de 13 à 14 m, pour le niveau de vie principale, est assez commune dans le quartier ; que cette profondeur est en relation avec le programme d'un logement unifamilial à quatre chambres ;

6. La composition des habitations

Considérant que la composition de chaque logement est identique ;

Considérant que chaque habitation possède sa propre entrée en façade à rue et sa propre circulation verticale ; que le rez-de-chaussée est occupé par les locaux techniques, le rez-de-jardin par les pièces de vie principale, que l'étage et les combles totalisent 4 chambres ;

Considérant que le programme des habitations proposées, à savoir des logements familiaux permettant de loger aisément un couple et trois enfants, répond à une demande existante en Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'aux habitations existantes dans le voisinage ;

Considérant que chaque logement se compose au rez-de-chaussée d'un garage d'une capacité d'un véhicule, d'un local vélos, reliés à la cage d'escalier accessible depuis l'entrée, d'un vestiaire et d'une buanderie ;

Considérant que le rez de jardin comporte une cuisine sur la rue, avec un cellier, un WC, et un espace séjour – salle à manger donnant sur une terrasse à l'arrière ;

Considérant que le second étage se compose de deux chambres possédant chacune leur propre salle de bain, l'une sur rue et l'autre donnant sur une terrasse à l'arrière du logement ; qu'une petite buanderie est accessible depuis la cage d'escalier ;

Considérant que chaque terrasse de ces chambres comporte des bacs de végétaux ou toitures végétalisées à feuilles persistantes de part et d'autre, permettant de respecter les distances prescrites par le Code civil par rapport aux terrasses voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ce dispositif végétalisé de la toiture plate du 1^{er} étage ;

Considérant les dimensions de ces terrasses de 2,30 m de large et 2,60 m de profondeur ; que leur surface de 5,80 m² permettrait une utilisation intensive engendrant des nuisances sonores en intérieur d'ilot et pouvant porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant cependant que chaque logement bénéficie d'une terrasse et d'un grand jardin au niveau du rez de jardin ;

Considérant dès lors que les terrasses en R+2 ne sont pas essentielles et risquent d'engendrer des vues intrusives sur les jardins voisins ; qu'il conviendrait de limiter leur profondeur à 1,50 m et ainsi voir leur végétalisation augmentée ;

Considérant qu'une toiture végétalisée présenterait 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 que les combles aménagés accueillent deux chambres, une salle de douche et un WC ;

7. Les matériaux

Considérant que les matériaux majoritairement utilisés pour les constructions présentes dans le voisinage du projet sont la tuile rouge, la brique et l'enduit ;

Considérant que la composition des façades du projet est continue sur les 4 habitations ;

Considérant que les 2 premiers niveaux sont traités en brique rouge, le second étage en crépi blanc, la toiture de tuiles de ton rouge et les lucarnes en revêtement de zinc ton clair ;

Considérant que l'ensemble des châssis est prévu en bois de ton grège munis de petit-bois avec appuis et encadrement en pierre bleue et brique rouge ; que 2 de ces encadrements réunissent, au second étage des 2 habitations centrales, 2 baies par un parement de brique rouge ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des petit-bois apposés sur le vitrage et non insérés dans le double vitrage ;

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 3 traitements verticaux toute hauteur en brique entre chaque habitation accueillant notamment 2 descentes d'eaux pluviales en façade à rue et en façade arrière participe à une individualisation des 4 habitations ;

Considérant que le recul de 70 cm des lucarnes par rapport au nu extérieur de la façade permet de limiter quelque peu l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que l'ensemble de ces éléments crée des reliefs en façades ;

Considérant que ces éléments architecturaux sont présents dans le voisinage du projet ; que les matériaux choisis sont en lien avec les matériaux des habitations avoisinantes ;

Considérant que lesdites lucarnes présentent des dimensions conformes aux dispositions du RRU en la matière, à savoir une hauteur extérieure de 2,10 m et des largeurs variant d'environ 3,10 m à 4,30 m ;

Considérant toutefois que leur toiture plate ne permet pas la pose de panneaux solaires conformes aux conditions de l'arrêté dit de « minimales importances » pour être dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un projet élaboré actuellement doit permettre une évolution du bâtiment dans le futur ;

Considérant de plus que des lucarnes rampantes limiteraient davantage l'impact visuel de ces extensions en toiture tout en permettant aux pièces de vie de disposer d'un volume supplémentaire augmentant le sentiment d'espace et donc améliorerait le confort des chambres et de la salle de douche ;

8. Les abords (zones de recul, de retrait latéral et de jardins)

Considérant que les zones de recul ont été aménagées en respectant les cerisiers du Japon existants sur le trottoir en bordure du terrain ;

Considérant que ces zones permettent l'accès individualisé au garage et à l'entrée de chaque habitation unifamiliale ;

Considérant que le pavement de ces zones est réalisé en lamelles de pierre bleue espacées pour assurer une certaine perméabilité au sol ;

Considérant qu'elles accueillent une unité de perméabilisation reliée à une citerne d'eau de pluie à l'intérieur de chaque habitation ;

Considérant que des plantations de haies mixtes, de buissons à feuilles persistantes, des arbustes et autres plantations rythment ces zones de recul entre chaque accès aux garages et entrées de logement et entre chaque habitation ;

Considérant que les murets de soutènement entre les habitations sont recouverts de plantes grimpantes à feuilles persistantes ;

Considérant que les zones de retrait latéral sont végétalisées ; que les haies mixtes existantes sont conservées ;

Considérant que chaque habitation a accès à son propre jardin à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que ces jardins augmentent la végétalisation du site en incorporant les terrains de tennis existants démolis ;

Considérant que ces jardins privatifs sont séparés par des haies mixtes ;

Considérant que chaque habitation bénéficie d'une terrasse d'une profondeur de 4,80 m ; que les plans ne précisent pas son matériau ;

Considérant que la végétation en place sera conservée, notamment les peupliers présents en fond de parcelle ;

Considérant que seuls 6 rejets de chênes seront abattus ; que ces arbres sont de diamètres de 10 cm pour l'un d'entre eux, de 20 cm pour 4 d'entre eux, de 50 cm pour le dernier ; que ces rejets se trouvent entre le terrain et le trottoir et que leur abattage est nécessaire à la réalisation du projet ;

Considérant que des arbres, arbustes, buissons et plantes d'essences indigènes seront plantés ;

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

Considérant que les essences prévues se composent d'arbres, d'arbustes, de buissons, de haies et de plantes de bordure ; que ces essences sont majoritairement de type indigène ;

Considérant cependant que les espèces telles que le rhododendron et le buddleia sont invasives et qu'il convient de les éviter ;

Considérant que les clôtures seront dimensionnées de manière à laisser passer la petite faune ; que des nichoirs seront prévus pour accueillir les moineaux et martinets qui fréquentent le site ;

Considérant qu'il convient de privilégier les clôtures constituées d'un treillis habillé de haies vives garantissant la diversité des habitats faunistiques et floristiques ;

Considérant que le projet contribue dès lors à protéger la biodiversité sur le site et ses environs, sous réserve d'éviter la plantation d'espèces invasives ;

Considérant que la parcelle se trouve partiellement dans une zone de valeur écologique importante (C) sur la carte d'évaluation écologique (CEB, Bruxelles Environnement) et partiellement dans le périmètre du site Natura 2000, zone 1 de La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ;

Considérant que le projet soumis se développe en dehors du périmètre du site Natura 2000, et dès lors, 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, qu'il y aura lieu d'éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade, au niveau des terrasses et jardins et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

9. Les eaux de pluie

Considérant que les eaux de pluie sont récoltées, pour chaque habitation, dans une citerne de rétention de 5000 l à l'intérieur de l'habitation, et le trop plein raccordé à une unité d'infiltration extérieure en zone de recul ;

Considérant que les terrasses du niveau R+2 présentent des zones végétalisées ;

Considérant que les jardins privatifs des quatre habitations sont en pleine terre et d'une surface totale d'environ 1800 m² permettant une importante infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;

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 faut 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'il y a lieu de s'assurer que le dispositif prévu permet un rejet à l'égout nul des eaux pluviales en cas de pluie décennale ;

Considérant qu'il serait aisé, comme proposé par l'architecte en séance de la commission de concertation, de scinder le réseau des descentes d'eau de pluie entre le versant avant et le versant arrière des maisons ;

Considérant qu'il y a lieu de traiter, en partie arrière, les eaux pluviales et le paysage comme un ensemble, dans une zone d'infiltration non raccordée à l'égout ;

Considérant en outre que le dispositif enterré proposé en zone de recul ne permet pas un entretien et suivi efficaces une fois le dispositif en matière synthétique enterré ;

Considérant dès lors que le projet pourra répondre aux exigences du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 moyennant certaines adaptations ;

10. Le chantier

Considérant que le projet nécessite la démolition des terrains de tennis existants ;

Considérant qu'il est nécessaire de prendre en compte la possible présence de métaux lourds dans le sol des terrains de tennis composés de briques concassées ; qu'une reconnaissance de l'état du sol est encouragée ;

Considérant qu'il convient de protéger les arbres existants conservés sur le terrain, troncs, couronnes et réseaux racinaires ;

Considérant que l'abattage des arbres est à réaliser en dehors des périodes de nidification ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Réduire les hauteurs sous plafond des niveaux R+2 et combles afin de diminuer les hauteurs sous corniches de 20 cm et celles du faite de 60 cm ;
- Prévoir des lucarnes rampantes en toiture afin de participer davantage à la limitation de l'impact visuel des combles aménagés ;
- Réduire la profondeur des terrasses du niveau R+2 à 1,50 m de profondeur et proposer une végétalisation de l'espace libéré ;
- Préciser le matériau des terrasses de plain-pied à l'arrière du bâtiment ; préférer un matériau perméable ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir des petit-bois apposés et non insérés dans le double vitrage ;
- Scinder le système d'évacuation des eaux pluviales des versants avant des toitures et de la partie arrière du projet ;
- Prévoir une zone paysagère d'infiltration de l'eau de pluie non récoltée dans la citerne (trop plein citerne) dans la zone de cours et jardins, non raccordée à l'égout ;
- Revoir le système d'infiltration en zone de recul afin d'éviter l'utilisation de « bacs d'infiltration » en matériaux synthétiques dont l'entretien reste difficile ;
- S'assurer que le dispositif d'infiltration et de citerne de récupération des eaux de pluie en zone de recul permet un rejet à l'égout nul des eaux de pluie en cas de pluie décennale ;
- Interdire tout stockage sous la couronne des arbres présents sur la parcelle. ;
- Stocker les matériaux, placer les baraquements de chantier et manœuvrer les véhicules ou engins de chantier en dehors du réseau racinaire des arbres et haies ;
- Prendre toutes les mesures de protection des arbres existants à maintenir (racines, troncs, couronnes) au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type Heras autour des arbres maintenus afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;
- Prévoir l'abattage des arbres en dehors des périodes de nidification (mars à août) ;
- Proposer un plan paysager précisant l'emplacement des différentes essences envisagées en privilégiant :
 - Les végétaux indigènes, éviter les espèces invasives telles que le rhododendron et le buddleia, éviter le cloisonnement, favoriser le passage de la petite faune ;
 - La plantation des arbustes à proximité des bâtisses et en réservant la plantation d'arbres à haute tige en fond de parcelle ;
- Favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment des nichoirs (voir infos sur le site : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447> ;
- Éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade, au niveau des terrasses et jardins et ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;

- *En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des terrasses en R+2 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 hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) 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.

Rue du Buis, 38

Objet de la demande :

étendre le jardin de l'habitation sise rue du Buis 38 sur la parcelle contiguë sise drève de Bonne Odeur 9

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation, 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 ;

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

Vu la situation, pour une partie de la demande, dans le périmètre d'application du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 1 Souverain Est partie Sud du 18/03/1993.;

Vu la situation de la demande dans le parc de la propriété d'Ursel inscrit comme site à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale

Vu la localisation du projet à proximité d'une zone classée Natura 2000

Considérant que la demande concerne l'aménagement du jardin d'une habitation unifamiliale d'alignement construite sur une parcelle de dimension réduite située en bordure du site mentionné ci-dessus

Considérant que cette demande fait suite au permis de transformation de l'habitation PU/31458-22 délivré le 06/02/2023

Considérant que la demande actuelle consiste à étendre le jardin de cette habitation sur la parcelle contiguë sise drève de Bonne Odeur 9, faisant partie du site inscrit à l'inventaire, et dont le demandeur est copropriétaire avec ses frères et sœurs

Vu l'avertissement aux copropriétaires de la parcelle concernée (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Percer une ouverture dans le mur qui sépare le domaine de la famille d'Ursel et les petites maisons d'alignement de la rue du Buis
- Aménager à l'arrière de ce mur, en partie basse du talus, un jardin en gradin raccordé au niveau de la cour de la maison par un escalier de 8 marches
- Remplacer l'auvent existant à l'arrière de ce mur sur une longueur de 6m60 par un auvent dont la profondeur et l'inclinaison sont légèrement modifiées sans pour autant rehausser le niveau supérieur de la toiture ni le mur

Considérant que ni l'habitation ni l'auvent actuel ne sont compris dans le périmètre du PPAS

Considérant par contre que l'extension du jardin et l'agrandissement de l'emprise couverte par la toiture de l'auvent se situent dans la zone de parc du PPAS

Considérant que la modification du relief, l'aménagement de zones de terrasse et la modification de l'auvent constituent des interventions susceptibles de porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que la modification des dimensions de la parcelle constitue une modification des caractéristiques urbanistiques ;

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

- Prescription générale 0.6. du PRAS actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots
- Prescription particulière 1.5.2° du PRAS modifications des caractéristiques urbanistiques

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le débordement des aménagements sur la propriété voisine sise rue du Buis 52, notamment la plantation d'un arbre et l'aboutissement d'un drain de dispersion
- Le manque de précision des documents ne permettant pas d'apprécier correctement l'objet de la demande

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que l'emprise de toiture de l'auvent déborde de 75cm sur la zone de parc du PPAS et équivaut à une surface de 5m² conforme à la prescription relative aux zones de parc de PPAS limitant à 10m² l'emprise des petites constructions accessoires aux activités de sport et de loisir autorisées dans cette zone

Considérant que le projet présenté est conforme à une fonction normale de cours et jardin

Considérant que dans le cadre de la demande précédente l'architecte avait fourni une note d'ingénieur, relative à la stabilité du mur de clôture, partiellement contre terre, après suppression de la remise, qui avait conclu que ni la démolition de la remise, ni la poussée des terres ne risquait de mettre la stabilité du mur en question, mais conseillait d'enlever la végétation derrière le mur afin d'éviter les désordres qui pourraient être provoqués par la croissance de racines ;

Considérant que l'aménagement et l'occupation de cette zone en jardin permet une meilleure maîtrise de la végétation ;

Considérant que les zones d'occupation principales de cet aménagement ne sont pas susceptibles d'engendrer de vues intrusives préjudiciable aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'assurer un écran végétal suffisant au niveau du passage à l'arrière du n°40 ;

Considérant que la limite arrière proposée de la parcelle se situe en crête de talus et que cette délimitation est actuellement matérialisée par un massif de laurier-cerise qui est maintenu ;

Considérant cependant que les documents fournis sont peu précis en ce qui concerne le relevé de la végétation existante sur le terrain et sur les parcelles voisines et ne permettent pas de mesurer l'impact éventuel des travaux de déblaiement sur le réseau racinaire des arbres qui seraient situés à proximité

Considérant que la demande améliore en priorité le confort et qualité résidentielle de l'habitation et du paysage de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de limiter les zones gravillonnées en remplaçant la « zone ensoleillée » par une zone engazonnée

Considérant également que l'accroissement projeté de l'emprise de l'appentis empiète sur la zone de parc et constitue un précédent dommageable à cette zone ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir des matériaux qualitatifs tels que les gabions pour les murs de soutènement et les tuiles (bois ou terre cuite) ou un revêtement végétalisé pour la toiture de l'appentis

Considérant que, telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur la zone Natura 2000 ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de choisir des plantations adéquates, et de favoriser la plantation d'espèces indigènes ;

Considérant qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature

Considérant également qu'une pollution lumineuse, localisée dans la zone des 60 mètres autour d'un site Natura 2000) est susceptible d'affecter les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de perturber le cycle de la faune présente et de créer des barrières au maillage écologique ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser sur le plan les plantations (espèces et dimensions) les matériaux des murs de soutènements et de toiture de l'auvent et les points d'éclairage éventuels.

Vu la situation enclavée de la zone à aménager, il y aurait lieu de déterminer les accès au chantier et de prendre toutes les précautions nécessaires à la protection de la végétation existante durant toute la durée du chantier

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

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- Réaliser les murs de soutènement en gabion ;
- Ne pas augmenter l'emprise couverte par l'auvent ;
- Recouvrir la toiture de l'auvent par un matériau plus qualitatif : tuiles (terre cuite ou bois), revêtement végétalisé... ;
- Ne pas planter ni prolonger le drain de dispersion sur la parcelle voisine ;
- Éviter la propagation des bruits autour des zones de terrasses par la plantation de végétaux ou le placement de matériaux absorbant le bruit sur le mur et sous l'auvent ... ;
- Limiter les zones minéralisées en remplaçant la zone « ensoleillée » par de l'engazonnement ;
- Renforcer l'écran de verdure au niveau de l'escalier et du gradin supérieur dans l'axe du n°40 (coupe BB') par exemple poiriers palissés ;
- Relever avec précision le couvert végétal et l'implantation des arbres à haute tige et arbustes existants sur le terrain et sur les parcelles contiguës ;
- Le cas échéant ne pas modifier le relief sous la couronne d'un haute-tige ;
- Fournir la liste des plantations projetées et déterminer leurs emplacements ;
- Déterminer l'accès au chantier et prendre toutes les précautions nécessaires à la protection de la végétation existante durant toute la durée du chantier ;
- Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies... ;
- choisir parmi les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) pour les différentes plantations et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
- Limiter autant que possible les pollutions lumineuses, si un dispositif d'éclairage est envisagé, privilégier une lumière de couleur ambrée à rouge, orienter l'éclairage artificiel vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) ;
- permettre le passage de la petite faune en cas d'installation de [barrières et clôtures](#) ;
- Entretien et de gérer les abords sans utilisation de pesticides ni autres produits toxiques pour l'environnement, y compris pendant le chantier ;

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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

Rue des Trois Tilleuls, 95

Objet de la demande :

rehausser partiellement les façades avant et arrière afin d'aménager une chambre traversante dans les combles

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble classé des *Cités-jardins Logis et Floréal* (AGRBC du 02/04/1999 et du 15/02/2001) ;

Vu que le bien est situé dans la zone tampon du site Natura 2000 dénommé « *La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* » ;

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de type bel-étage, de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » construite dans les années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de partiellement rehausser les façades avant et arrière afin d'aménager une chambre traversante dans les combles ;

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 (hauteur)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

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 la rehausse projetée en façade avant modifie les perspectives depuis l'ensemble classé des *Cités-jardins Logis et Floréal* ; que la demande a donc été soumise à l'avis de la CRMS :

Vu l'avis défavorable émis par l'assemblée de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 06/09/2023 et pouvant être résumé comme suit :

« Les maisons situées de part et d'autre du bien se caractérisent dans leur grande majorité par la présence de toitures à double versant recouvert de tuiles de ton rouge. Ce paysage homogène de toiture est visible depuis la venelle située l'arrière des maisons mitoyennes de la rue des Ibis. Le projet propose une rupture dans la cohérence de ce paysage de toitures en pente et la création d'une « anomalie » sans qualité architecturale particulière prenant la forme d'une rehausse. La CRMS ne peut accepter le projet en tant que tel puisqu'il induirait la perte de la cohérence d'un paysage bâti situé au sein de la zone de protection de l'ensemble classé. »

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade et de toiture (titre I, articles 5 et 6) en ce que les rehausses projetées dépassent le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Rehausse de la façade avant

Considérant que les maisons circonvoisines de l'alignement présentent toutes un gabarit à rue de type « rez + 2 + toiture à versants » ; qu'une rehausse d'un étage, même partielle, serait en rupture avec la cohérence architecturale de l'alignement situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et visible depuis le site classé susmentionné ;

Considérant que la rehausse projetée ne s'accorde donc pas aux caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Considérant par ailleurs que le bien est situé en zone tampon du site Natura 2000 de la Forêt de Soignes ; que cette section de la zone Natura 2000 se présente sous la forme d'un talus boisé de type "*chênaies-charmaies*" ;

Considérant que le bien est situé à proximité immédiate de ce talus boisé (environ 5 mètres) ; que la rehausse projetée en façade avant entraînerait une émission supplémentaire de lumière artificielle en direction de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la rehausse projetée en façade avant porterait donc atteinte au bon aménagement des lieux et constituerait un précédent non souhaitable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade et de toiture à rue (titre I, article 5 et 6) doivent être refusées ;

Rehausse de la façade arrière

Considérant que la rehausse projetée en façade arrière ne sera pas visible depuis l'espace public et depuis le site classé ; que son aménagement ne soulève pas les mêmes problèmes d'intégration que la rehausse projetée en façade avant ;

Considérant que cette rehausse permettrait d'aménager une chambre d'environ 12 m² au niveau des combles ;

Considérant que la façade à rehausser est en retrait d'environ 3,5 m par rapport aux façades arrières des habitations voisines ; qu'elle n'est pas susceptible d'engendrer un impact excessif sur l'ensoleillement des jardins voisins, ou des vues intrusives sur les terrasses voisines ;

Considérant qu'il est toutefois souhaitable d'aligner la baie de cette rehausse sur les baies des étages inférieurs afin de respecter la trame architecturale de la façade arrière ;

Considérant qu'il conviendra par ailleurs de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin (n°93) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, article 6) en façade arrière est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Mise en conformité de la porte de garage

Considérant que la porte de garage sectionnelle prévue par la situation de droit a été remplacée par une porte à trois vantaux en bois peint en blanc ;

Considérant que cette nouvelle porte s'accorde à la typologie du bien et est en harmonie avec les autres portes de garage à vantaux en bois présentes dans la rue ;

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 DE :

- Supprimer la rehausse de façade et de toiture projetée en façade avant ;
- Aligner la baie de la rehausse de la façade arrière sur les baies des étages inférieurs ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture en façade arrière (titre I, article 6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade et de la toiture à rue (titre I, article 5 et 6) sont refusées 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.

Rue Middelbourg, 80

Objet de la demande :

poser des stores type "Screen" en façade avant sur des châssis existants

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé : Château de Jolimont, sis au 70 rue Middelbourg (AG1 24/04/2014) ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements de gabarit rez+3+toiture plate végétalisée, construit en 2012 ;

Considérant que la demande porte sur la pose des stores de type "Screen" en façade avant sur des châssis existants au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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) ;

Considérant que le projet prévoit d'installer des stores extérieurs de type « Screen » dans les baies du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la façade concernée par le projet est orientée sud-ouest et est bien impactée par les rayons du soleil engendrant des surchauffes dans l'immeuble ;

Considérant que ces installations permettent de jouer un rôle d'isolant thermique contre les grandes chaleurs ;

Considérant qu'il s'agit d'une solution durable et plus respectueuse à l'environnement permettant d'éviter l'installation des appareils de climatisation contribuant au réchauffement climatique ;

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

Considérant qu'il s'agit des stores intégrés dans la baie et disposant de petits caissons d'une hauteur de 10 cm, placés dans l'ébrasement des baies ; que les coulisses de ces stores, intégrées également dans l'ébrasement des baies, atteindront une largeur de 4 cm ;

Considérant que les stores proposés seront en aluminium de ton RAL 9007 identiques au matériau et à la teinte des châssis existants en façade avant ;

Considérant que ces installations permettent une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements et s'intègrent discrètement dans le paysage urbain sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue Middelbourg ;

Considérant que ces actes et travaux ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur l'ensemble classé ou à partir de celui-ci ;

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

AVIS FAVORABLE.

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

Rue Eigenhuis, 1

Objet de la demande :

améliorer énergétiquement un immeuble de 3 logements

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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 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 2 - COIN DU BALAI » (AG du 01/10/2015), en zone d'habitat et activités complémentaires et d'annexes ;

Considérant que le bien est revêtu d'un indice « immeuble à valeur patrimoniale » au plan de destination du PPAS ;

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

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant que la demande concerne un immeuble à trois logements, construit en 1934, de gabarit rez + 2 + toiture et dont la façade latérale consiste en un pignon en attente muni d'une seule baie au 2ème étage ;

Vu le permis d'urbanisme (réf PU/31378-21), notifié le 05/05/2022, visant à transformer et agrandir l'immeuble de 3 appartements à l'arrière du rez-de-chaussée, du 1er étage et de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'améliorer énergétiquement un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les deux versants de la toiture inclinée ;
- L'isolation par l'extérieur la toiture principale via la méthode « Sarking » et du pignon mitoyen par-dessus la toiture du voisin du n°3 ;
- La modification des baies de la façade latérale qui vont être réduites en hauteur et dont les impostes et grilles de ventilations seront supprimées suite à une installation de ventilation à double flux ;

- La modification du permis PU/31378-21 par rapport à la pose de couvre-murs en polyester à la place de ceux en (pierre bleue, béton ou autre) qui sont très lourds pour le complexe isolant bardage de l'extension arrière et latérale ;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS ZONE 2 « Coin du Balai » (1.3.8 placement de panneaux photovoltaïques sur les deux versants de toiture)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Considérant que la prescription 1.3.8 du PPAS « zone 2 - Coin du Balai » ne permet la pose de panneaux photovoltaïques que sur un seul des pans inclinés de la toiture ; que la demande déroge donc au PPAS en ce que le projet prévoit la pose de panneaux photovoltaïques sur les deux pans de toiture ;

Considérant que les versants avant et arrière sont respectivement orientés 'est' et 'ouest' ; que la pose de panneaux photovoltaïques sur les deux versants permettra donc d'assurer une production d'électricité sur l'entièreté de la journée ;

Vu la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la production d'énergie renouvelable ;

Vu la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et son protocole de Kyoto ;

Considérant qu'il convient d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques ; qu'il convient toutefois de limiter leur impact visuel et esthétique ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de les incorporer aux plans de la toiture ou de les fixer parallèlement aux plans de celle-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;

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

Considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant rigide sur la structure existante de la toiture principale et le remplacement à l'identique de la couverture c'est-à-dire des tuiles de ton rouge – orange ;

Considérant qu'au niveau du pignon par-dessus la toiture du voisin du n°3, il est prévu de placer un enduit sur isolant de la même teinte que la façade arrière et latérale c'est-à-dire du gris ciment ;

Considérant que la teinte proposée s'accorde avec la façade latérale visible depuis l'espace public également et ne porte pas préjudice à la typologie de l'habitation ou à celles voisines ;

Considérant que le propriétaire de l'habitation voisine (au n°3) a marqué son accord sur les travaux projetés ;

Considérant que la rehausse nécessaire à l'isolation de la toiture par l'extérieur est minime et que vu la différence de hauteur de toitures avec l'habitation voisine au n°3 cette différence de hauteur ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

Considérant que la demande prévoit de réduire en hauteur les baies de la façade latérale dont la suppression des impostes et des grilles de ventilations suite à l'installation d'une ventilation à double flux ;

Considérant que les modifications apportées aux baies de la façade latérale permettent de trouver une cohérence et une certaine harmonie avec les baies de l'annexe arrière ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des couvre-murs (pierre bleue, béton, ou autre) par des couvre-murs en polyester pour cause du poids lourd de ces derniers sur un complexe isolant bardage ;

Considérant l'avis favorable sous conditions, unanime en présence du représentant de la direction de l'urbanisme du 08 mars 2022, de ; prévoir, pour les extensions, des couvre-murs (pierre bleue, béton, ou autre) en lieu et place des rives en aluminium laqué ;

Considérant que la pose de ce genre de couvre-murs (pierre bleue, béton, ou autre) est présent dans de nombreux projets ;

Considérant que le PPAS (articles 4.4.1.2 et 4.4.1.5) prescrit notamment pour les bâtiments à valeur patrimoniale que les matériaux doivent rester en harmonie avec les façades de l'immeuble et des immeubles voisins et n'admet pas les revêtements synthétiques ; que ces données sont essentielles à laquelle on peut déroger ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale,

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

Considérant que le choix de couvre-murs en polyester est étranger au matériaux communément utilisés au Coin du Balai et constitue un précédent ;

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

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 Coin du Balais » en matière d'installation de panneaux photovoltaïques (prescription 1.3.8) et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sont acceptables moyennant le respect des conditions émises par le présent avis ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Au niveau des pans inclinés, incorporer les panneaux photovoltaïques dans les plans de la toiture ou les fixer parallèlement aux plans de celle-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;**
- **Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements ;**
- **Prévoir la pose de couvre-murs pour les extensions respectant les prescriptions du PPAS (articles 4.4.1.2 et 4.4.1.5) soit en pierre bleue, béton, ou autre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS « Zone 2 - Coin du Balai » en ce qui concerne l'installation de panneaux photovoltaïques (prescription 1.3.8) ainsi qu'aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur, sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Avenue Emile Van Becelaere, 18

Objet de la demande :

Construire une piscine et un cabanon technique

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 6 "Plateau de Boitsfort", A.R. du 08/02/1989 ;

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

Considérant que la demande fait suite à la délivrance d'un permis de transformation et de réunion des deux habitations (PU/31248-21) en date du 31/01/2022 en cours d'exécution ;

Considérant que la demande ayant abouti à la délivrance de ce permis était à l'origine accompagnée d'un projet de construction d'une piscine de 75m², avec des constructions accessoires et terrasses, totalisant une superficie minéralisée de 148m², auquel le demandeur avait renoncé dans le cadre du dépôt des plans modifiés (art 191), suite aux remarques de la commission de concertation, pour se concentrer sur le projet de transformation de l'habitation qui était prioritaire ;

Considérant que l'actuelle demande consiste en un projet de piscine de +/- 60m² (4,5m x 11m + margelles) accompagnée d'aménagements de terrasse et pergola de +/-100m² et de la construction d'un local technique et de rangement de 15m², totalisant une superficie minéralisée de 175m² ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de l'article 6 du COBAT (à la demande du collège des bourgmestre et échevins) ;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'augmentation potentielle des nuisances sonores déjà subies en raison de la présence d'une autre piscine à proximité ;
- L'impact négatif des interventions sur la végétation et la qualité du paysage de l'intérieur de l'îlot constitué par le caractère ancien des jardins existants, signalant notamment la disparition d'un épicéa de première grandeur, présent à l'époque de la précédente demande ;
- Le risque d'endommagement du système racinaire des arbres avoisinants, dont un très bel érable dans le jardin du n°16 ;
- L'imperméabilisation importante du sol ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est de grande dimension (+/- 2.150m²) et jouxte la dalle de couverture du chemin de fer qui devrait à l'avenir être aménagée en espace vert accessible au public ;

Considérant que la piscine projetée est située dans la seconde moitié du jardin, à plus de 20 mètres des habitations voisines et à plus de 4 mètres des limites mitoyennes, que le cabanon et la pergola ont pour but de former un écran visuel qui sera complété, à l'avant de la pergola, par la transplantation d'un massif de rhododendrons existant ;

Considérant que cet aménagement et cette implantation sont motivés par la volonté de préserver à la fois l'intimité de cette partie du jardin et la quiétude du voisinage ;

Considérant que le cabanon est un volume à toiture plate revêtu d'un bardage en bois, et dont la toiture sera recouverte d'une finition végétale extensive ;

Considérant que le cabanon comprend les installations techniques de filtration et de chauffage de l'eau et une zone de rangement et de vestiaire ;

Considérant que le système de filtration de l'eau n'est pas précisé ;

Considérant que l'eau de la piscine sera chauffée à l'aide d'une pompe à chaleur dont l'unité extérieure sera située contre le mur de la remise voisine située au fond du jardin afin d'éloigner au maximum les nuisances sonores des zones de repos des différents jardins ;

Considérant que les terrasses seront réalisées en dalle béton drainant semi perméable

Considérant que la construction d'une piscine destinée à un usage familial est conforme à la destination des zones de cours et jardin tel que prescrit par le RRU et le PPAS ;

Considérant toutefois qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes et qu'il a lieu en tout temps de veiller à ce qu'aucune nuisance sonore ne puisse porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant également qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation et la minéralisation des intérieurs d'îlots conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant en effet que la superficie de terrain minéralisée par le projet de piscine et ses abords est supérieure à celle octroyée pour l'aménagement de la piscine du n°14 et dont la parcelle est plus importante ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire les dimensions des aménagements projetés afin de présenter un ratio de minéralisation similaire à la superficie autorisée au n°14 et de limiter cette superficie à 110m² ;

Considérant par ailleurs que les aménagements projetés empiètent sur la projection au sol de la couronne de certains arbres (houx, frêne) et sont susceptibles de porter atteinte au réseau racinaire de ceux-ci ;

Vu l'existence d'une remise de 18m², dont la destination n'est pas précisée et qui pourrait, après rénovation, servir entre autre de vestiaire et de local de rangement ;

Considérant toutefois que les installations techniques doivent idéalement se situer à proximité de la piscine, soit dans une plus petite structure de type armoire-caisson, soit enterrées dans le sol accessible par une trappe intégrée dans la terrasse ;

Entendu la déclaration des demandeurs lors de la réunion de la commission de concertation du 26/09/23, relative aux échanges avec un agent du service communal de l'urbanisme ayant trait à l'attaque par les scolytes de l'épicéa abattu et à l'urgence de le faire abattre ;

Vu le report d'avis de la commission de concertation à la présente séance ;

Vu le plan d'implantation corrigé et la note explicative complétée des échanges avec l'agent du service communal de l'urbanisme et des éléments probants (photos et étude phytosanitaire), confirmant l'état moribond de l'arbre et la nécessité d'abattage urgent. ;

Considérant qu'il a été conseillé par cet agent de replanter un arbre à haute-tige afin de reconstituer le paysage végétal ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

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

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

Vu la visite des lieux effectuée en date du 4/10/23 par un agent du service de l'urbanisme, et le reportage photographique permettant de constater que le couvert végétal est bien moins important en réalité qu'en photo aérienne, et que les arbres présents sur la parcelle sont de petite dimension à l'exception de l'érable du frêne et d'un cerisier sauvage ;

Considérant par ailleurs que le frêne a souffert de la présence de l'épicéa abattu et présente une couronne clairsemée, que l'érable a été entravé dans sa croissance par les annexes qui ont été démolies ;

Considérant dès lors que l'implantation de la piscine et ses terrasses pourra aisément se placer en dehors des couronnes des arbres ;

Considérant que lors de cette visite la présence de renouée du japon a été relevée dans le jardin ;

Considérant que cette plante est une plante particulièrement invasive, qu'il y a lieu de l'éradiquer en prenant les précautions nécessaires ;

Considérant qu'il y a lieu de se mettre en rapport avec Bruxelles environnement pour déterminer la méthode d'éradication ;

Considérant que l'éradication de la renouée nécessite des interventions régulières qui s'étendent sur plusieurs années ;

Considérant qu'il serait fâcheux que les efforts entrepris par le propriétaire actuel soient réduits à néant par un manque de suivi sur les 10 à 20 ans à venir ;

Considérant qu'en cas de changement de propriétaire, il y a lieu d'attirer l'attention sur ce suivi particulier ;

Considérant que la demande se situe en zone de liaison écologique, que si un dispositif d'éclairage est envisagé, qu'il y a lieu d'être attentif aux pollutions lumineuses susceptibles d'affecter les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de perturber le cycle de la faune présente et de créer des barrières au maillage écologique ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DE :

- Adapter l'implantation de la piscine et les dimensions de la zone de terrasse de sorte que ni la piscine ni la zone de terrasse ne soient situées sous la couronne des arbres et en particulier du houx, du frêne et de l'érable ;
 - Réduire les dimensions de l'ensemble de la zone minéralisée à un maximum de 110m² dans le but de respecter le même ratio de minéralisation autorisé pour la piscine du n°14 ;
 - Localiser le vestiaire et le rangement du matériel dans la remise existante et réduire les dimensions du local technique à sa plus simple expression (armoires-caissons ou enterré intégré à la zone de terrasse ;
 - Prévoir le cas échéant un dispositif absorbant anti-bruit autour de l'unité extérieure de la pompe à chaleur ;
 - Traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;
 - Étouffer la végétation au niveau de la limite mitoyenne avec le n°16 par des plantes indigènes et/ou intéressantes pour leur floraison et fructification favorisant la biodiversité (se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017) ;
 - Replanter un arbre à haute-tige de grande dimension à localiser sur le plan ;
 - Déterminer avec précision l'ensemble des arbres et arbustes présents sur la parcelle en précisant leur couronne et leur essence (plan situation existante et projetée) ;
 - Introduire des plans modifiés respectant les conditions émises ci-dessus ;
 - En application de l'article 192 du CoBAT, les arbres d'espèces indigènes seront plantés dans l'année qui suit la fin des travaux de gros œuvre ;
 - Limiter autant que possible les pollutions lumineuses, privilégier une lumière de couleur ambrée à rouge, orienter l'éclairage artificiel vers le bas ;
 - Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;
 - Veiller en tout temps à ce qu'aucune nuisance sonore ne puisse porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;
 - En ce qui concerne l'exécution des travaux d'éradication de la renouée ;
 - Déterminer le modus operandi avec Bruxelles Environnement ;
 - Prévenir Bruxelles Environnement et la commune 15 jours à l'avance, du calendrier des travaux afin de permettre la présence de leurs agents de lors des travaux de décontamination ;
 - Prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les contaminations externes (nettoyage des outils et engins de chantier, bâchage éventuel) ;
 - Exercer une surveillance périodique des zones traitées durant les 3 premières années et effectuer une gestion appropriée ;
 - Maintenir cette surveillance et continuer l'enlèvement des rejets tant qu'ils réapparaissent ;
 - Ne jamais composter les rejets ;
-

