

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

13-06-2019

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement
Madame KUHN, architecte
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mme S. de VOS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,

1^{er} OBJET

Dossier 17297 – Demande de Mesdames MAURISSEN-ONCLIN-OPDEBEECK pour mettre en conformité la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée pour le bien sis avenue Charles Brassine 14

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS N° 6 (A.R. du 08/02/1985) zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : mettre en conformité la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Mesdames MAURISSEN-ONCLIN-OPDEBEECK, les
demandereses

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2019 au 31 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de l'agrandissement de la zone accessible de la terrasse située à l'arrière du rez-de-chaussée, vers la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse entièrement les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'un précédent permis autorisait cette terrasse à condition de respecter des retraits latéraux d'1,90m ;

Considérant qu'il s'est avéré, à la réalisation des travaux, qu'un muret de séparation mitoyenne existait, sur une hauteur d'environ 1,80m, sur la propriété du voisin, le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette propriété dispose également d'une terrasse surélevée par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce qu'elle prévoit la pose d'une clôture en bois le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la construction d'un mur en maçonnerie conforme au règlement communal sur les bâtisses entre les 2 constructions assurerait une plus grande pérennité des ouvrages ;

Considérant que la clôture vient s'adosser à un muret existant réalisé le long de la terrasse du voisin ;

Considérant néanmoins l'absence de plainte durant l'enquête publique ;

Considérant que ces aménagements permettent la réalisation d'un espace extérieur confortable directement accessible depuis les pièces de vie du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont acceptables ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional

d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 17298 – Demande de Monsieur et Madame MOEREMANS - BESSON pour isoler la façade latérale, déplacer et remplacer le portail et réaménager la zone de retrait latéral avenue François-Elie Van Elderen 22

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** isoler la façade latérale, déplacer et remplacer le portail et réaménager la zone de retrait latéral
- ENQUETE :** du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction-mitoyenneté) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame BESSON, la demanderesse

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade latérale, déplacer et remplacer le portail et réaménager la zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement d'une baie en façade latérale
- l'isolation extérieure de la façade latérale
- la démolition d'une cheminée extérieure
- le réaménagement de la zone de retrait latéral
- le remplacement et déplacement du portail d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2019 au 31 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée permet d'améliorer l'éclairage naturel du séjour ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la façade latérale est isolée par l'extérieur, modifiant ainsi le retrait ;

Considérant néanmoins que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolant et de l'enduit, à savoir environ 15cm ;

Considérant que cette dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) est dès lors minimale et acceptable ;

Considérant que la couleur de l'enduit n'est pas précisée dans la légende ; qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire identique à celle existante en façade avant et de l'indiquer sur les plans ;

Considérant que l'ensemble de la zone de retrait latéral, ainsi qu'une partie de la zone de recul a été entièrement dallée sans autorisation et qu'un emplacement de stationnement est prévu en zone de recul, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.11 et 12), ainsi que du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) ;

Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) en ce que le portail placé devant l'allée latérale serait remplacé et implanté en retrait du plan de la façade avant de la maison, et ceci afin de permettre l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'avant de la parcelle ;

Considérant que la zone de retrait latéral constitue l'accès à un garage existant en fond de parcelle ; que la parcelle dispose donc d'un emplacement de stationnement couvert existant ;

Considérant que l'aménagement des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier les zones plantées en pleine terre et de supprimer l'emplacement de stationnement non couvert projeté en zone de recul ;

Considérant de plus que le portail projeté présente une hauteur de 2,20m ;

Considérant que cette hauteur est excessive, au vu des portails existants dans le quartier ;

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

Considérant que ce bien fait partie d'un ensemble architectural relativement homogène et de qualité de type cité-jardin, et qu'il y a lieu de préserver, notamment par le maintien de haies, murets à front de trottoir ainsi que de portails de dimensions limitées ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.11 et 12), ainsi que du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) et zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) ne sont pas acceptables ;

Considérant également que les châssis d'origine ont été remplacés sans autorisation ; que ces menuiseries en PVC qui ne respectent pas les divisions d'origine appauvrissent les qualités de cette maison des années '20 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries permettant une meilleure intégration de ceux-ci aux qualités architecturales de la cité-jardin ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un enduit de teinte claire (blanc non pur) en façade latérale et le préciser dans la légende
- prévoir un portail perméable à la vue et l'implanter à l'alignement en limitant sa hauteur à 1,20m
- améliorer les qualités paysagères des zones de recul et de retrait latéral et augmenter significativement les zones perméables en y excluant tout emplacement de stationnement
- prévoir des châssis en bois reprenant les divisions d'origine en façade avant
- compléter les plans avec les cotes et légendes permettant une bonne compréhension du projet

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.11 et 12), ainsi que du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) et zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) sont quant à elles refusées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

3^{ème} OBJET

Dossier 17282 – Demande de Monsieur et Madame ALLEGRA-MEUNIER pour rénover une maison unifamiliale sise avenue Paul Vanden Thoren 38

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16/05/2019 au 30/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe 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 qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la fermeture de la terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une lucarne dans chacun des pans de la toiture,
- l'aménagement du grenier en deux chambres et une salle de douche ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2019 au 30 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à fermer la terrasse couverte existante au rez-de-chaussée ; que ce nouveau volume sera intégré à l'espace de séjour ;

Considérant que la nouvelle extension est implantée entre une extension existante à droite et un mur mitoyen existant à gauche ; qu'elle n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'elle permet en outre d'homogénéiser la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne dans chacun des pans de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière présente une largeur supérieure au 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne en toiture avant présente une largeur de 4 m, tandis que celle en toiture arrière atteint 5 m de large ; qu'elles présentent toutes deux une hauteur de 1,80 m ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière présente dès lors un dépassement de 1 m par rapport à la largeur requise par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable vu la hauteur limitée de la lucarne ;

Considérant dès lors que son impact visuel est limité depuis la parcelle voisine ;

Considérant que la construction de ces deux lucarnes permet l'aménagement du grenier en deux chambres et une salle de douche ; que ces nouvelles pièces sont conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette lucarne est implanté à environ 50 cm de la limite mitoyenne ; qu'il y aurait lieu, pour permettre l'entretien des joues de la nouvelles lucarne, de prévoir le maintien d'un recul de minimum 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet(art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la zone de recul est entièrement imperméabilisée et non clôturée à l'alignement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à une zone de recul plantée en pleine terre à l'exception des chemins d'accès vers le garage et la porte d'entrée ;

Considérant qu'il y a également lieu de supprimer la mention de l'emplacement de stationnement de la zone de recul dans les formulaires ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet(art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a également lieu de préciser l'aménagement paysager de la zone de cours et jardins sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **maintenir un recul de minimum 60cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour permettre l'entretien des joues de la nouvelle lucarne projetée,**
- **revenir à une zone de recul plantée en pleine terre à l'exception des chemins d'accès vers le garage et la porte d'entrée**
- **Préciser sur les plans l'aménagement paysager de la zone de cours et jardins et de la zone de recul**
- **Supprimer l'emplacement de stationnement de la zone de recul des formulaires**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière et de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet(art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

4^{ème} OBJET

Dossier 17285 – Demande de Monsieur et Madame DE MOT-JENART pour mettre en conformité, changer les châssis et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale sise rue Guillaume Dekelver 35

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité, changer les châssis et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame DE MOT-JENART, les demandeurs et Monsieur VANHAELEN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité, changer les châssis et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de l'inversion du plan de la maison,
- de l'extension de l'annexe existante de droit au 1^{er} étage,
- du remplacement des menuiseries en façade avant,
- de l'imperméabilisation totale de la zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2019 au 31 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bâtiment a été construit en miroir par rapport aux plans originaux annexés au permis délivré en 1928 pour la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant également que les extensions existantes de droit et accueillant la laverie et le WC (au rez-de-chaussée), ainsi que la salle de bain (au 1^{er} étage) ont été étendues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que

ces extensions au rez-de-chaussée et 1^{er} étage dépassent en hauteur et en profondeur les constructions voisines ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été approfondie d'environ 30 cm ; qu'il est prévu d'y aménager la cuisine ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage a, quant à elle, été approfondie d'environ 1,50 m ; qu'elle accueille la salle de bain ;

Considérant que ces deux extensions dépassent la construction mitoyenne de droite de 1,50 m ;

Considérant que les photographies aériennes de 1953 indiquent la présence d'extension similaires ; que les matériaux de construction des extensions renseignent, en outre, qu'elles ont vraisemblablement été construites aux alentours de l'époque de construction de la maison ;

Considérant par conséquent que ces extensions ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles n'ont en outre jamais fait l'objet de plaintes ;

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

Considérant que la demande porte également sur la pose d'une isolation extérieure en façade arrière des extensions à régulariser ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 21,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) en ce que la zone de recul est entièrement dallée ;

Considérant qu'elle est clôturée à l'alignement par un muret surmonté de ferronneries ;

Considérant que la préservation de zones plantées en zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir le retour à une zone de recul plantée, à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée et d'une bande dallée le long de la façade avant (maximum 50 cm de largeur) ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les informations relatives à la perméabilité du bien (dans le formulaire de demande) suite à la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC de ton blanc ; que les châssis à guillotine du bow-window au rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis munis d'imposte ;

Considérant également que la porte d'entrée panneautée en bois a été remplacée par une porte en PVC vitrée dans sa partie supérieure ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de dessiner précisément les ferronneries de la façade avant (garde-corps du balcon et alignement)

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir le retour à une zone de recul plantée, à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée et d'une bande dallée le long de la façade avant (maximum 50 cm de largeur),**
- **dessiner précisément les ferronneries de la façade avant (garde-corps du balcon et alignement)**
- **corriger les informations relatives à la perméabilité du bien (dans le formulaire de demande) suite à la modification de la zone de recul.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

5^{ème} OBJET

Dossier 17286 – Demande de Monsieur et Madame DEMEERSMAN - DE SMET pour aménager les combles, isoler la toiture et la façade arrière en modifiant les baies du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 98

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : aménager les combles, isoler la toiture et la façade arrière en modifiant les baies du 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Madame DE SMET, la demanderesse et Madame JILKOVA, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de aménager les combles, isoler la toiture et la façade arrière en modifiant les baies du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture par l'extérieur,
- l'aménagement des combles en deux chambres et deux salles d'eau,
- la démolition du débarras existant sur la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- l'isolation du mur pignon par l'extérieur,

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/05/2019 au 31/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture en pente par l'extérieur ; que cette isolation atteindra 16 cm d'épaisseur ;

Considérant que la nouvelle toiture dépassera d'autant la construction voisine de gauche (n°96), présentant actuellement la même hauteur ;

Considérant que l'augmentation de la hauteur du faîte sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent qu'elle ne serait 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 toiture –hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles en deux chambres et deux salles d'eau ;

Considérant que ces nouvelles pièces de vie présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que les baies du 1^{er} étage en façade arrière sont modifiées ; qu'elles permettent d'ouvrir davantage le salon vers l'extérieur ;

Considérant qu'un châssis à ouvrants coulissants permet l'accès à la terrasse ;

Considérant qu'il est également prévu de démolir le débarras existant sur la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ; que la superficie de la terrasse est augmentée d'environ 1,5 m² ;

Considérant cependant que la démolition de ce débarras engendre la création de vues non conformes vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs brise-vue ou bacs à plantes fixe au droit de la terrasse, sans rehausse de mitoyen permettant de supprimer les vues obliques non conformes au code civil, et ce sans rehausse de mitoyen ;

Considérant également que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière, ainsi que du mur pignon (vers le n° 100), par l'extérieur ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 21,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant cependant que l'isolation du mur pignon s'effectue en surplomb de la propriété voisine de droite (n°100) ; qu'il y a dès lors lieu d'obtenir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin pour l'isolation de ce-dit mur ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un dispositif brise-vue ou bac à plantes fixe au droit de la terrasse, sans rehausse de mitoyen permettant de respecter le code civil
- fournir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin pour l'isolation du pignon

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

6^{ème} OBJET

Dossier 17291 – Demande de Monsieur et Madame BERGER-YASSE pour rehausser et transformer un immeuble de deux logements, boulevard des Invalides 102

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser et transformer un immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur- lucarnes)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur YASSE, représentant les demandeurs et Monsieur FRANCOIS, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser et transformer un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de l'immeuble par la création d'un nouveau volume de toiture à la Mansart
- l'aménagement d'une terrasse rentrante à l'arrière du dernier niveau sous toiture
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2019 au 31 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'immeuble comporte actuellement 2 logements et dispose d'un gabarit *R+2+toiture plate* ;

Considérant que l'immeuble est implanté entre 2 constructions plus hautes, à toiture à double pente ;

Considérant que le volume de toiture projeté est conforme au règlement régional d'urbanisme et qu'il n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant que la création de ce volume supplémentaire permet d'agrandir et d'améliorer l'aménagement intérieur du logement supérieur ;

Considérant que les pièces de nuit (3 chambres et salle d'eau) seront aménagées au 2ème étage ; que le 3ème étage accueillera la cuisine et le séjour ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne proposée en toiture avant et celle cumulée des 2 lucarnes projetées en toiture arrière dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant néanmoins que ces lucarnes s'implantent dans le brisis de la toiture ; que leur saillie par rapport à la toiture est dès lors limitée ;

Considérant que les dérogations ne portent que sur une largeur de 15cm à l'avant et sur 65cm à l'arrière ;

Considérant que ces lucarnes permettent un bon éclairage des pièces de vie aménagées à cet étage ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir une distance suffisante entre les joues des lucarnes, en toiture avant, et la limite mitoyenne afin d'éviter un détail constructif complexe ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur le mur pignon en attente, en surplomb de la propriété voisine de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin relatif à la pose de cette isolation sur sa parcelle ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les brise-vues installés de part et d'autre de la terrasse aménagée en toiture dépassent le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que ces brise-vues permettent d'aménager un espace extérieur pour le logement des étages qui n'a pas d'accès au jardin ;

Considérant que le dépassement de ces éléments légers par rapport à la toiture reste limité à des triangles de taille relativement réduite ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture- hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul qui avait été entièrement dallée sans autorisation ;

Considérant que le projet prévoit d'installer trois zones plantées, mais que celles-ci sont constituées de bacs à plantes ;

Considérant que le demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à un aménagement plus paysager et perméable, planté en pleine terre et clôturé à l'alignement par des murets bas formant sous-bassement ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande (CP.2019.0282/1/APM/vh) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un recul des lucarnes de 60cm par rapport aux limites mitoyennes
- réaliser un aménagement de la zone de recul plus paysager et perméable, planté en pleine terre en dehors des accès au bâtiment
- prévoir des murets de clôture à l'alignement de la zone de recul conformes au règlement communal sur les bâtisses
- Fournir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin de gauche relatif à l'isolation extérieure du mur pignon ou la supprimer des plans

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture- hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) est quant à elle refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

7^{ème} OBJET

Dossier 17252 – Demande de Monsieur Christian PIERLOT pour mettre une maison unifamiliale en conformité (châssis, extension rez et 1^{er} étage, aménagement des combles) rue Pierre Schoonejans 20

ZONE : **au PRAS : zone d'habitation**

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité (châssis, extension rez et 1^{er} étage, aménagement des combles)

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Néant.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité (châssis, extension rez et 1^{er} étage, aménagement des combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de l'agrandissement de l'extension du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- du remplacement des châssis en façade avant
- de la réalisation d'une mezzanine en toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/05/2019 au 31/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension réalisée au rez-de-chaussée s'adosse à la construction existante mitoyenne la plus profonde (de gauche) et reprend sa profondeur ;

Considérant que cette extension ne dépasse pas de plus de 3m celle de droite ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette pièce de vie déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que celle-ci n'atteint pas 2,50m ;

Considérant néanmoins que cette extension permet d'agrandir les pièces de vie du rez-de-chaussée ; qu'elle est largement ouverte sur le jardin ;

Considérant de plus que la dérogation est limitée à 11cm et porte uniquement sur cette 3^{ème} pièce, les 2 pièces avant disposant de 3m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une mezzanine en toiture de l'immeuble ;

Considérant que cette configuration entraîne une hauteur sous plafond non conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce qu'elle est limitée à 2,14m ;

Considérant que les 2 pièces situées en façade avant sous cette mezzanine sont accessoires (bureau) et ne sont pas destinées au séjour prolongé des personnes, ce qui n'est pas le cas de chambres ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du 1^{er} étage dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction la moins profonde (de droite) ;

Considérant que cette extension présente la même profondeur que l'extension existante de la maison mitoyenne de gauche ; qu'elle s'implante en recul de 2,20m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'elle n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ;

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

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

Considérant que la demande prévoit également de remplacer les châssis du 1^{er} étage par des menuiseries en bois blanc présentant des divisions similaires à celles d'origine et de supprimer les volets ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17287 – Demande de Monsieur et Madame WOINSKI pour construire une lucarne et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager un logement unifamilial aux étages d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1282

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : construire une lucarne et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager un logement unifamilial aux étages d'un immeuble mixte

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur WOINSKI, le demandeur et Monsieur FARBER, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager un logement unifamilial aux étages d'un immeuble mixte ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture avant,
- l'aménagement d'un logement aux étages,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/05/2019 au 31/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble mixte accueille un commerce aux sous-sol et rez-de-chaussée et un logement deux chambres aux étages (duplex) ;

Considérant néanmoins qu'aucune mention n'est faite de la nature du commerce ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de plus de 3 m le profil de la construction la moins profonde ;

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

Considérant que la terrasse projetée se développe partiellement sur la cour située au rez-de-chaussée ; qu'elle s'établit contre l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que l'escalier droit menant au jardin ne sera pas utilisé dans le cadre de l'activité commerciale mais aura un usage limité pour la partie administrative de celle-ci ;

Considérant par conséquent que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le brise-vue permettant de supprimer les vues non conformes au code civil est placé sur l'axe mitoyen ;

Considérant qu'aucun dispositif ne peut empêcher la construction d'un mur mitoyen conforme au RCB ; qu'il y a dès lors lieu de déplacer le brise-vue au droit de la terrasse du 1^{er} à au moins 15 cm de la limite mitoyenne de droite, sur la parcelle du demandeur ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne en toiture avant ; qu'elle permet l'amélioration des conditions d'habitabilité des pièces situées à l'avant des combles (une chambre et une salle de douche) ;

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

Considérant que la lucarne en toiture avant permet d'augmenter la hauteur sous plafond disponible et la superficie plancher de la chambre principale ;

Considérant qu'elle présente une largeur de 3,74 m et une hauteur limitée à 1,21 m ; qu'elle est dès lors conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que l'immeuble présente une corniche débordante qui limitera l'impact visuel de cette lucarne depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle n'est, dès lors, pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que la superficie de la chambre principale est inférieure à 14 m² ;

Considérant néanmoins que la dérogation ne porte que sur un déficit de 0,11 m² ; qu'elle est, dès lors, minime et acceptable ;

Considérant de plus que la 2^{ème} chambre bénéficie d'une superficie de 13 m² ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser la nature du commerce sur les plans
- déplacer le brise-vue au droit de la terrasse du 1^{er} à au moins 15 cm de la limite mitoyenne de droite, sur la parcelle du demandeur

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

9^{ème} OBJET

Dossier 17181 – Demande de Monsieur et Madame CAPELLE-DREISIG pour rénover et agrandir un bâtiment existant, clos des Pommiers Fleuris 103

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et agrandir un bâtiment existant

ENQUETE : du 16/05/2019 au 31/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur CAPELLE, le demandeur et Monsieur MICHEL, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir un bâtiment existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement des combles en une chambre, un dressing et une salle de douche,
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/05/2019 au 31/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien objet de la demande fait partie d'un bloc de 6 maisons construites selon un seul et même permis d'urbanisme (PU n°7526) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage dépassent les profils des constructions voisines ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 3 m ; qu'elle dépasse la profondeur des deux profils voisins (situation de droit) ;

Considérant que les deux constructions voisines présentent cependant des extensions existantes de fait ; que la profondeur de la nouvelle extension s'aligne à celle de l'extension existante de fait du côté droit (n°105) ;

Considérant que cette extension permet d'agrandir la pièce de séjour principale ; que les murs porteurs au rez-de-chaussée sont ouverts pour permettre la création d'un seul grand espace de vie ;

Considérant que les baies vitrées au rez-de-chaussée se développent sur toute la largeur de la façade ; qu'afin de respecter le code civil en matière de vues, les vitrages fixes sont translucides sur le dernier mètre à partir de chacun des axes mitoyens ;

Considérant que les pièces de vie sont désormais largement ouvertes sur le jardin ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant également qu'une petite extension est prévue à l'arrière du 1^{er} étage ; que celle-ci est implantée au niveau de la baie de fenêtre de droite ;

Considérant que cette « boîte » de 1,75 m de large et 2,45 m de hauteur est prévue au niveau de la baie de fenêtre de la salle de jeux/bureau au 1^{er} étage ; qu'elle ne déborde de la façade du corps de logis principal que d'une profondeur de 30 cm ;

Considérant qu'elle permet la création d'une « alcôve » située 36 cm plus haut que le niveau fini du plancher de la salle de jeux/bureau ;

Considérant qu'elle reste sous le niveau de corniche ;

Considérant que les dimensions réduites de cette alcôve ne nuisent pas à l'homogénéité des façades arrières ;

Considérant dès lors que son impact visuel depuis les parcelles voisines est limité ;

Considérant, en outre, que cette nouvelle baie présente un châssis fixe, confirmant le caractère non accessible de la toiture plate végétalisée de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est traitée avec un enduit de teinte blanche ; que l'aspect de la façade arrière est donc uniforme ;

Considérant par conséquent que les volumes des extensions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que la lucarne se développe sur une largeur de 4,8 m et 2 m de hauteur pour une largeur de façade de 6 m ;

Considérant que la dérogation porte dès lors sur un excédent de 80 cm ;

Considérant de plus que la façade avant de la lucarne est largement vitrée, permettant de limiter l'impact visuel de ce nouveau volume en toiture ;

Considérant qu'un retrait de 75 cm est observé par rapport au plan de la façade arrière ;
Considérant que la hauteur sous plafond dans les combles atteint 2,40 m sous la lucarne ;
Considérant qu'elle permet l'aménagement des combles en une chambre, un dressing et une salle de douche ;

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

Considérant que les caissons à volet existants placés devant les châssis en façade avant sont supprimés ;

Considérant également que la demande porte sur la mise en conformité des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant que les châssis sont en PVC structuré de couleur crème ; que les portes d'entrée et de garage sont, quant à eux, en aluminium de la même teinte ;

Considérant que les divisions d'origine sont respectées ;

Considérant que ces éléments s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 17254 – Demande de la S.A. B@1 SPORTS & LEISURE pour lotir une propriété en 9 lots avec création de voirie, avenue Jean Van Horenbeeck 187 - avenue du Grand Forestier - drève Joseph Vanderborght

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : lotir une propriété en 9 lots avec création de voirie

ENQUETE : du 30 avril 2019 au 29 mai 2019. 28 lettres de réclamations individuelles, 71 lettres-type et 2 lettres en faveur du projet nous sont parvenues en cours d'enquête et dix lettres hors délai. 72 lettres de réclamations et observations sont également parvenues à Watermael-Boitsfort. Elles concernent principalement :

- la densité de logements à l'hectare trop importante et les nuisances qui en découleront
- le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;
- le projet qui ne tient pas compte des projets alentours ;
- le nombre de lots augmenté bien qu'il ait été demandé de le diminuer ;
- le projet d'une emprise au sol plus importante ;

- le projet qui réduit fortement les zones de jardins et qui propose des écarts trop faibles entre immeubles ;
- la hauteur des immeubles, de 11 à 15 m, alors que les immeubles environnants ont une moyenne de 7m sous corniche ;
- les 30 logements à l'hectare alors que la moyenne est de 20 logements à l'hectare ;
- le projet d'une ampleur démesurée et destructeur : effet barrière néfaste pour les habitats protégés entraînant leur extinction ;
- l'activité humaine générant mouvements, bruits et sources de lumière nuisibles pour les écosystèmes ;
- le projet qui compromet le maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;
- le supplément de 170 véhicules dans un quartier déjà saturé et dans une voirie inadaptée à cette augmentation de trafic ;
- l'augmentation du trafic dans l'avenue du Grand Forestier qui constituera un danger pour les piétons rejoignant le parc et générant des nuisances sonores pour les riverains
- l'excavation et imperméabilisation importante du sol avec risque de pollution des étangs situés en contrebas ;
- les couloirs écologiques, le placement de nichoirs, les mesures d'atténuation qui ne pourront compenser la perte des espèces ;
- l'impact significatif sur l'environnement et le bien-être des habitants ;
- la demande de conserver l'espace boisé et sous-bois de la partie du site qui longe l'avenue du Grand Forestier sur une largeur plus étendue afin de préserver une continuité verte réelle avec le Parc Ten Reuken ;
- la demande de préserver l'avenue du Grand Forestier, située face à Natura 2000, des nuisances du trafic soit en créant l'accès vers la drève Joseph Vanderborgh, soit en répartissant le trafic sur ces deux voiries ;
- la demande de mettre en place un couloir écologique qui fait un lien entre les zones vertes et Natura 2000 et d'établir un plan de gestion favorisant la présence et le déploiement de la biodiversité sur cette partie du territoire ;
- la demande de réaliser une étude globale des incidences des projets

MOTIFS :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1 (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art.197 du CoBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

AUDITION :

M. de MONTJOYE et M. WORONOFF, les demandeurs, Mme PASCAL, conseil du demandeur, Monsieur OSTERBOSCH et VANOPDENBOSCH, les architectes, M. CHENU et M. BUELS, auteurs de projet.

M. CARBONELLE, Mme CAUDRON, M. CHIAPPONE, M. CUMPS, M. DE VISSHER, Mme GILLIEAUX, M. GOFEAU, M. IANUCCI, M. STENUIT, Mme MARSIN, M. MIGNOLET, Mme TIBERGHIEU, Mme OLIVIER, M. SCHMIDT, Mme GOSSET, Mme SYMOENS, M. SULMON, M VAN de VELDE, Mme MOREAU, M. VANDEN BEMDEN, Mme DELGHUST, Me RALET, M. ZOCCHI, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone 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 ;

Considérant qu'il s'agit de lotir une propriété en 9 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis de lotir modifiée à l'initiative du demandeur, en application de l'article 177/1 du CoBAT, à une date à préciser par la région ;

Considérant que la demande initiale visait la création de 6 lots et d'une voirie, pour permettre la construction de maximum 115 unités de logements et 172 emplacements de stationnement ;

Considérant que ce dossier initial avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 novembre 2016 au 1^{er} décembre 2016 et que 35 lettres de réclamations avaient été introduites au cours de l'enquête ;

Considérant que la commission de concertation avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée en date du 15 décembre 2016 ;

Considérant que, suite à l'avis défavorable émis par la commission de concertation, le demandeur a fait application de l'article 177/1 du CoBAT à une date à préciser par la région ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernaient :

- *la réduction de la hauteur des bâtiments par la suppression de 1 à 2 niveaux par lot,*
- *la diminution de la superficie des lots à l'exception du lot D qui est augmentée,*
- *la diminution du nombre maximal de logements de 115 à 91 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 172 à 140,*
- *l'élargissement du couloir écologique en limite Sud,*
- *la création d'une zone de transition entre la zone de couloir écologique et la zone de cours et jardins des lots D et E,*
- *la transformation du statut de la zone P2 en zone verte en gestion privée avec modification de son emprise,*
- *la création d'une nouvelle placette côté Vanderborgh (zone V2) et la diminution de la zone P1,*

- *le déplacement de la limite du lot A, initialement implanté à cheval sur les 2 communes, pour l'aligner sur la limite communale entre Auderghem et Watermael-Boitsfort,*
- *la prolongation de la zone verte 1 jusqu'à l'avenue du Grand Forestier,*
- *la suppression de la servitude de passage vers le lot B au profit de l'aménagement d'un accès au sous-sol de l'immeuble par la nouvelle placette,*

Considérant que cette demande modificative avait été soumise aux mesures particulières de publicité du 09 janvier 2018 au 7 février 2018 et que 41 lettres de réclamations et 1 lettre de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que la commission de concertation a rendu, en date du 22 février 2018 un avis favorable majoritaire aux conditions suivantes :

- *porter la largeur du couloir écologique à une largeur minimale de 20 m sur toute la longueur de la limite Sud du site et graduellement l'élargir afin de créer au niveau des maisons existantes, le long de l'avenue du Grand Forestier, une connexion robuste vers le site Natura 2000 IB2 Parc Ten Reuken et Parc Seny (la voirie pouvant être intégrée dans ce corridor)*
- *reculer dès lors les immeubles des lots A et B vers l'intérieur de l'îlot et, au besoin, supprimer l'un des deux lots*
- *limiter le nombre total de logements sur le site à un maximum de 50*
- *diminuer la hauteur des lots à rez-de-chaussée plus deux étages plus un étage en retrait sur la toiture (R+2+ER), à l'exception du lot A (maximum R+3+ER), afin de s'accorder au cadre bâti environnant*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement*
- *organiser l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie sur le site, le trop plein étant connecté au réseau eaux claires du réseau séparatif,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000)*
- *limiter à 3 m de largeur l'ouverture dans la haie qui permet d'accéder à la placette en bordure de la drève Vanderborcht*

Considérant qu'à cette occasion, la Commune de Watermael-Boitsfort a émis un avis favorable minoritaire sous les réserves suivantes :

- *diminuer le nombre de lots afin de garantir la conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;*
- *diminuer la hauteur des lots à R+1+ER afin de s'accorder au cadre bâti environnant ;*
- *éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité et faire valider la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement auprès du département eaux de Bruxelles Environnement,*
- *faire valider le plan d'éclairage auprès de la Division Espaces Verts (cellule Natura 2000) ;*
- *intégrer dans les prescriptions littérales les dispositions relatives aux installations techniques reprises dans le rapport d'incidences (p33) en*

ajoutant que les installations de type bulle à verre devront être éloignées des habitations existantes les plus proches, notamment rue du Grand Forestier

**Considérant qu'à la suite de cet avis majoritaire favorable conditionnel, le demandeur a une nouvelle fois fait application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 22 octobre 2018 ;
Considérant que cette demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril 2019 au 29 mai 2019 pour les motifs suivants :**

- **application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)**
- **application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1 (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS**
- **application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000**
- **application de l'art.197 du CoBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)**

Considérant que 28 lettres de réclamations individuelles, 71 lettres-type et 2 lettres de soutien pour le projet ont été introduites en cours d'enquête sur la commune d'Auderghem ; que 72 lettres de réclamations et observations ont été introduites auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :

- **le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;**
- **la densité de logements à l'hectare trop importante et les nuisances qui en découleront**
- **le projet qui ne tient pas compte des avis émis par la commission de concertation ;**
- **le projet qui ne tient pas compte des projets alentours ;**
- **le nombre de lots augmenté bien qu'il ait été demandé de le diminuer ;**
- **le projet d'une emprise au sol plus importante ;**
- **le projet qui réduit fortement les zones de jardins et qui propose des écarts trop faibles entre immeubles ;**
- **la hauteur des immeubles, de 11 à 15 m, alors que les immeubles environnants ont une moyenne de 7m sous corniche ;**
- **les 30 logements à l'hectare alors que la moyenne est de 20 logements à l'hectare ;**
- **le projet d'une ampleur démesurée et destructeur : effet barrière néfaste pour les habitats protégés entraînant leur extinction ;**
- **l'activité humaine générant mouvements, bruits et sources de lumière nuisibles pour les écosystèmes ;**
- **le projet qui compromet le maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;**
- **le supplément de 170 véhicules dans un quartier déjà saturé et dans une voirie inadaptée à cette augmentation de trafic ;**

- l'augmentation du trafic dans l'avenue du Grand Forestier qui constituera un danger pour les piétons rejoignant le parc et générant des nuisances sonores pour les riverains
- l'excavation et imperméabilisation importante du sol avec risque de pollution des étangs situés en contrebas ;
- les couloirs écologiques, le placement de nichoirs, les mesures d'atténuation qui ne pourront compenser la perte des espèces ;
- l'impact significatif sur l'environnement et le bien-être des habitants ;
- la demande de conserver l'espace boisé et sous-bois de la partie du site qui longe l'avenue du Grand Forestier sur une largeur plus étendue afin de préserver une continuité verte réelle avec le Parc Ten Reuken ;
- la demande de préserver l'avenue du Grand Forestier, située face à Natura 2000, des nuisances du trafic soit en créant l'accès vers la drève Joseph Vanderborgh, soit en répartissant le trafic sur ces deux voiries ;
- la demande de mettre en place un couloir écologique qui fait un lien entre les zones vertes et Natura 2000 et d'établir un plan de gestion favorisant la présence et le déploiement de la biodiversité sur cette partie du territoire ;
- la demande de réaliser une étude globale des incidences des projets

Considérant que le programme de la présente demande de permis de lotir comporte 9 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 88 appartements disposant de 134 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que les lots de cette nouvelle demande modificative sont distribués à partir d'une voirie centrale comportant 2 zones de stationnement à l'air libre comptabilisant 35 emplacements ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernent :

- la réduction de la hauteur des bâtiments par la suppression de 1 à 2 niveaux par lot pour atteindre des gabarits projetés variant de $R + I + ER$ à $R + 2 + ER$
- la diminution du nombre maximal de logements de 91 à 88 unités et d'emplacements de parcage en sous-sol de 140 à 134
- l'élargissement et la prolongation du couloir écologique afin de reconnecter l'avenue du Grand Forestier et la parcelle longeant l'avenue Tenreuken
- la création de trois lots supplémentaires pour atteindre un total de 9 lots
- la redistribution de l'ensemble des lots sur la parcelle
- la modification du tracé de la voirie de distribution interne qui devient plus centrale et la création de deux zones de parkings (P1 et P2), en lieu et place de 3 placettes, comptabilisant au total 35 emplacements de stationnements à l'air libre
- la création d'une zone de tampon entre la Drève Joseph Vanderborgh et les lots B, E, G et I en lieu et place de la zone verte (Zone verte 1) précédemment prévue

Considérant que la présente demande tend à répondre aux conditions de l'avis de la commission de concertation du 22 février 2018 par une proposition alternative qui ne répond néanmoins pas à l'ensemble des conditions émises dans cet avis ni aux conditions de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le programme du projet reste trop lourd au vu des caractéristiques de la parcelle ;

Considérant en outre que la propriété fait également l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés le 31 janvier 2018, l'un portant sur une surface de terrain de 1.809 m² rue Jean Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 13 places de stationnements couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2.523 m² à l'angle de la rue Jean Van Horenbeeck et de la drève Joseph Vanderborgh visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parkings couvertes ;

Considérant dès lors que le nombre total de logements sur le site s'élèverait donc à 104 logements pour 160 emplacements de parking couverts ;

Considérant que le terrain actuel est vierge de toute construction, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;

Considérant que l'implantation d'un tel lotissement en intérieur d'îlot déstructure l'environnement dans lequel il s'insère et porte atteinte au rôle de couloir écologique que le site est amené à jouer entre les différentes stations Natura 2000 qui l'entoure ;

Considérant que la densité du projet induit une multiplication des accès individuels sur le site (chaque immeuble disposant de sa propre entrée de parking) ;

Considérant que les infrastructures développées par ce type de lotissement (parking en surface, accès SIAMU, éclairage public et voirie interne) sont disproportionnées au regard de la parcelle et de ses alentours ;

Considérant que la typologie des immeubles demeure toujours trop imposante et porte fortement atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant malgré une diminution du nombre de logements de 91 à 88 logements, la superficie de planchers hors sol comptabilise 16.720 m² soit une superficie légèrement supérieure à celle du précédent projet ;

Considérant que chaque lot comprend entre 6 et 14 logements pour une emprise au sol de 504 m² à 609 m² par lot ; que le taux d'emprise varie de 14 % à 28 % ;

Considérant que l'implantation, le P/S, la densité de logements, l'emprise au sol doivent s'apprécier au regard de l'îlot concerné et des îlots limitrophes ;

Considérant dès lors que la diminution du nombre de logements réduit l'emprise au sol de manière inexistante, voire insignifiante ;

Considérant que la création de parking à ciel ouvert (zone P1 et P2) pour les visiteurs des riverains du projet contribue à l'augmentation de l'imperméabilité et des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit un ratio emplacement de parking/logement trop important (1,5) ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I (Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe) :

- Station IA 1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB 2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la Forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuge, de nourriture et de reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant qu'une attention particulière doit être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que cet ensemble forme un biotope riche qu'il y a lieu de conserver afin de garantir le maintien de la biodiversité présente sur le site ;

Considérant que l'augmentation du nombre de lots accentue les nuisances déjà soulignées dans la version précédente du projet telle que la pollution lumineuse apportée par les bâtiments et la nouvelle voirie ;

Considérant que les objectifs de conservation relatifs aux habitats d'intérêt communautaire portent sur la connectivité des habitats entre et au sein des stations Natura 2000 afin de limiter les effets barrières pour la faune protégée ;

Considérant que la continuité écologique sur la limite sud a bien été portée à 20 mètres plus zone de transition mais qu'aucun élargissement graduel (de 20 à 40 mètres) n'est retrouvé sur la zone longeant l'avenue du Grand Forestier ;

Considérant l'importance de la fonction écologique des arbres à hautes tiges dans les couloirs écologiques ;

Considérant que les documents graphiques, le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée Natura 2000 sont imprécis en ce qu'ils ne font aucune mention d'un inventaire des arbres qui seraient abattus, notamment lors du chantier et des incidences qui en découleraient et en ce qu'ils ne précisent pas les arbres à cavités importants comme gîtes de chauves-souris ou pour les oiseaux cavernicoles ;

Considérant les 25 mâts d'éclairage public prévus sur la voirie intérieure ;

Considérant que leur hauteur sera comprise entre 4 et 5m ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée quant à l'impact des halos lumineux sur la faune nocturne, notamment sur les chauves-souris ;

Considérant que les sources lumineuses provenant du site (habitations, voirie) ne garantiront plus les corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000 ;

Considérant que le projet entrainera la disparition de zones de gagnage pour les chauves-souris ;

Considérant que le projet aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Tenreuken et Parc Seny) ;

Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de site de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;

Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire, même en intégrant certaines mesures d'atténuation ;

Considérant que le nombre de lots, leur implantation, leur emprise au sol, la densité projetés sur le site et la hauteur de R+2+ER prescrites pour les lots A, C,D,F,H sont dommageables aux habitats protégés, au maillage vert et porte atteinte à la biodiversité végétale et animale ;

Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;

Considérant, en outre, que l'activité humaine d'un projet d'une telle ampleur, les sources de lumière apportées par les bâtiments et la nouvelle voirie ne seront pas favorables au maintien de l'écosystème et à la préservation des espèces ;

Considérant que les mesures d'atténuation ne compenseront pas la perte voire l'extinction d'espèces ;

Considérant le rapport d'experts sur l'évaluation mondiale de la biodiversité publié le 06 mai 2019 par la plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) et son constat sur l'extinction progressive des espèces ;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de la proximité immédiate des zones Natura 2000 et de la valeur écologique du site, de limiter fortement la pression immobilière sur le site et ses

environs comme cela a été exprimé dans le cadre du projet limitrophe le long de Ten Reuken et du projet au n°23 du boulevard du Souverain ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;

Considérant que dès lors le revêtement des cheminements extérieurs chimiquement neutres sont nécessaires afin de ne pas contaminer les eaux de ruissellements du site ;

Considérant l'importance de diversifier les biotopes sur le site concerné au vu de sa position entre différentes zones Natura 2000 ;

Considérant la nécessité de garantir la perméabilité du site à la petite faune afin que cette dernière puisse circuler entre les différentes zones Natura 2000 ;

Considérant qu'une gestion optimale de l'eau de pluie serait de favoriser son retour au cycle naturel de l'eau tel que préconisé par le plan de gestion de l'eau 2016-2021, par infiltration directe sur la parcelle (noues infiltrantes, jardin d'eau...) avec un rejet des trop pleins en eau de surface ;

Considérant que dès lors, les bassins d'orage sont à proscrire ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière d'eau mais aussi pour définir une vision durable de gestion de l'eau pluviale ;

Considérant que le projet prévoit 53% de « zone de cours et jardins », que cependant, maximum 80% de cette zone serait en pleine terre, ce qui ramène la zone de pleine terre à 42% ;

Considérant que des toitures vertes semi-intensives voir intensives seraient plus qualitatives pour la biodiversité et la gestion de l'eau ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis, tant par sa densité, son gabarit et son emprise au sol, ne s'intègre pas au bâti environnant , que le projet ne tient pas suffisamment compte des effets néfastes sur le maillage écologique et que dès lors, le développement d'un projet immobilier d'une telle ampleur compromet le bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE
