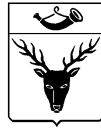


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:**

27/06/2023

En l'absence de Madame Odile BURY, Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mevrouw Odile BURY, Voorzitter
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Odile BURY – Échevine de l'Environnement
Isabelle VANDEN EYNDE - architecte

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

BUP: Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie: Karolien BOGAERTS
DCE. : Michèle KREUTZ

Rue Théophile Vander Elst, 51

Objet de la demande :

Rénover et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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:-

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

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

Considérant que la demande porte sur :

- Une habitation unifamiliale située en intérieur d'îlot, de gabarit « rez-de-jardin + 2 + toiture à versants », construite à la fin du 19^{ème} siècle (1875-1899) ;
- Un garage / hall d'entrée situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à front de rue, construit en 1970 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et d'agrandir la maison unifamiliale, et de réaménager le garage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du garage en "hall d'entrée carrossable" ;
- La construction d'une extension en façade avant, au niveau du rez-de-jardin ;
- L'agrandissement de la toiture-terrasse de l'extension avant ;
- La construction d'une extension en façade latérale, au niveau du « rez + 1 » ;
- La transformation de la baie arquée ;
- La construction d'une lucarne dans le versant avant (côté jardin) de l'habitation ;
- Le remplacement des menuiseries existantes ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6. Du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 29/05/2023 au 12/06/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'existence d'inexactitudes concernant les limites mitoyennes représentées sur les plans ;
- L'absence de précision concernant le traitement de la face externe des murs mitoyens modifiés ;
- L'absence de plan du réseau d'égouttage ;
- L'impact du projet sur l'intimité du voisinage, plus spécifiquement vis-à-vis des habitations et jardins de la rue Théophile Vander Elst ;
- L'impact des extensions et de la toiture-terrasse sur la qualité résidentielle et écologique de l'intérieur d'îlot ;
- La présence d'erreurs de représentation dans les plans d'implantation concernant les arbres et la surface des terrasses des parcelles voisines ;

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

Mitoyenneté

Considérant que les réclamations relatives à la représentation des limites mitoyennes relèvent du droit privé ; que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre de litiges de droit privé ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ; qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de définir l'exactitude des limites mitoyennes représentées sur les plans de demande de permis ;

Considérant qu'il est toutefois conseillé au demandeur de tenir compte des remarques et des documents fournis dans la réclamation relative aux limites mitoyennes, et, pour autant que cela soit nécessaire, de corriger les plans de la demande ;

Egouttage

Considérant que le placement d'équipements à usage domestique tels que les canalisations, citernes et regards, n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme sous respect des conditions fixées par l'article 21, 1^o de l'arrêté de minime importance ; que le respect des règles de l'art, notamment en ce qui concerne la bonne mise en œuvre du réseau d'égouttage, relèvera de la responsabilité de l'architecte chargé du suivi technique du chantier ;

Garage-hall

Considérant que le garage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue sera aménagé en hall d'entrée carrossable (de type hall parisien) ;

Considérant que la porte de garage en métal sera remplacée par une porte en bois peint en blanc, servant de porte de garage et de porte d'entrée principale ;

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 qu'un chemin extérieur en gravier, non carrossable, reliera le garage à la maison ;

Extensions

Considérant que la nouvelle annexe latérale sera accolée au mur aveugle situé en fond de parcelle ; qu'elle sera alignée, en hauteur, sur l'annexe du bien voisin arrière (rue des Touristes n°20) ; qu'elle s'insère ainsi subtilement à la volumétrie du cadre bâti ;

Considérant que ce volume sera traité de manière contemporaine (grandes baies vitrées, enduit de ton gris clair, châssis en aluminium de teinte noire) de façon à le démarquer du volume principal, repris à l'inventaire ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle annexe latérale sera végétalisée ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit, qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout et qu'elle participe au maintien des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'extension avant du rez-de-jardin, qui date de 1930, présente une profondeur de 2,80 m selon la situation de droit ; qu'elle sera agrandie pour atteindre une profondeur de 5,15 m ; que la profondeur totale du rez-de-jardin sera ainsi portée à 15,50 m ;

Considérant que la toiture-terrasse de l'extension sera agrandie en conséquence, et disposera ainsi d'une superficie de 18 m² ; que le mur mitoyen de gauche sera prolongé afin d'obstruer les vues vers la parcelle voisine ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens modifiés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;

Considérant que le local avant du rez-de-jardin sera transformé en bureau ; que le nouveau volume sera également traité de manière contemporaine (grandes baies vitrées, enduit de ton gris clair, châssis en aluminium de teinte noire) de façon à s'harmoniser avec l'extension latérale tout en se démarquant du volume principal ;

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 le profil mitoyen des extensions projetées dépasse entièrement, en profondeur et en hauteur, le profil des biens voisins ;

Considérant que ces dérogations sont inévitables vu l'implantation du bien en intérieur d'îlot ;

Considérant que le taux d'emprise construit de la parcelle passera de 22 à 25% ; que le réaménagement de la zone de jardin permet toutefois de réduire le taux d'imperméabilisation de la parcelle, qui passe de 44 à 31% ; qu'une citerne de récupération des eaux pluviales sera par ailleurs installée ;

Considérant que projet ne compromet pas le maintien de la zone de cour et jardin et les qualités écologiques et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'habitation est distante de plus de 30 mètres des habitations situées à front de la rue Théophile Vander Elst ; que cette distance permet d'éviter de créer un sentiment de promiscuité excessive pour les occupants des biens voisins ;

Considérant par conséquent que les transformations et agrandissements envisagés ne sont pas de nature à porter excessivement 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 hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Baie arquée (R+1)

Considérant que la baie arquée de la façade avant, également construite en 1930, sera transformée afin d'améliorer la performance énergétique du bien ; que la nouvelle baie, de forme rectangulaire, assurera une meilleure accessibilité de la terrasse depuis les pièces de vie de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle baie disposera d'une corniche et d'un habillage en bois noir, et de châssis en bois blanc ; qu'elle respectera la typologie architecturale du bien repris à l'inventaire ;

Lucarne

Considérant que la lucarne rampante projetée dans le versant avant sera munie d'une corniche et de châssis en bois blanc, de joues en bois de teinte noir, et d'une toiture en ardoise ; que ses dimensions sont conformes aux prescriptions de l'article 6 § 2. Du titre 1 (toiture – lucarne) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette lucarne respecte les caractéristiques architecturales (volumétrie et matériaux) du bien repris d'office à l'inventaire ;

Considérant qu'elle améliore l'habitabilité des combles en matière de hauteur sous-plafond, de vue et d'éclairage naturel ; qu'elle permet ainsi l'aménagement d'une chambre parentale spacieuse (16 m²) dans les combles ;

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

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

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture plate de l'extension latérale dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4 – titre 1) et la hauteur (article 6 – titre 1) des extensions projetées sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Rue des Touristes, 3

Objet de la demande :

Rénover une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale R+2, à toiture plate, construite en 1937 ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation 2 façades avec une construction mitoyenne à droite et présentant un mur aveugle sur le chemin d'accès au voisin de gauche ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement de la toiture actuelle à versants par une toiture plate,
- Un réaménagement intérieur avec :
 - Au rez-de-chaussée, la création d'une extension prise sur la cour qui complète l'annexe existante pour créer un atelier d'artiste ;
 - En r+1 sur le toit de cette extension, la création d'une terrasse accessible depuis la cuisine, la salle à manger et le jardin ;
 - Au r+2, à la place du grenier actuel, la création d'une chambre supplémentaire et d'une salle de bain et la réalisation d'une toiture végétalisée sur l'annexe existante ;
- L'isolation complète de l'habitation par l'extérieur ;

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

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

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

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

- dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite par les propriétaires voisins (rue des Touristes n°5) dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05 au 19/06/2023 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur 2 points :

1. L'isolation du mur mitoyen donnant sur le chemin d'accès au n°5 de la rue des Touristes :
 - L'épaisseur de cette isolation et l'intégration des éléments présents sur ce mur (compteurs, arrivée d'eau) appartenant aux propriétaires du n°5, la finition avec un enduit grain fin blanc ;
 - La mise en place d'une « servitude d'empiètement » liant les propriétaires du n°3 de la rue des Touristes quant à la responsabilité et aux frais d'entretien de ce mur, et l'absence de responsabilité pour les petits dégâts occasionnés par les habitants du n°5 ;
2. L'écran en acier corten mis en place sur la terrasse du r+1 :
 - Qu'il soit réalisé dans les règles de l'art, et qu'il assure une réelle intimité aux habitants du n°5 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la construction dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres ;

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

Toiture plate

Considérant que la situation existante de fait fait état d'une toiture à versants ;

Considérant que la situation de droit datant de la construction de la maison fait état d'une toiture plate ;

Considérant que la nouvelle toiture plate proposée renoue avec la situation de droit ; qu'elle s'aligne en hauteur sur la construction voisine du n°39 rue du Bien-Faire ;

Considérant que sa réalisation permet d'aménager des pièces à vivre avec une hauteur sous plafond constante de 2.50 m ;

Considérant qu'elle permet également la réalisation d'une isolation optimale ; que cette isolation de la toiture par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

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

Réaménagement intérieur

Considérant que l'extension prévue en rez-de-chaussée permet la création d'un atelier d'artiste accessoire au logement de 25,25 m² et d'une terrasse de 7 m² en toiture ;

Considérant que ces aménagements améliorent le rapport entre le jardin et l'habitation ;

Considérant que le réaménagement intérieur permet la création d'une chambre supplémentaire en r+2 ;

Considérant que l'habitation ne comporte actuellement qu'une seule chambre ;

Considérant qu'une salle de bain de 7.50 m² remplace une salle de douche de 2.70 m² ; qu'un 2^{ème} WC est créé en r+1 ;

Considérant que ces transformations respectent les dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) prescrites par le Titre II du RRU ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort ; qu'il permet l'aménagement d'espaces de vies plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Terrasse

Considérant que la terrasse créée en r+1 au-dessus de l'extension réalisée donne une vue directe sur le voisin de gauche au n°5 de la rue des Touristes ;

Considérant que le projet prévoit un brise-vue en acier corten d'une hauteur de 2,50 m ;

Considérant cependant que les vues depuis la terrasse ne sont pas intrusives puisque celle-ci surplombe le chemin d'accès à l'habitation et ne donne pas directement sur l'habitation elle-même ;

Considérant que les propriétaires voisins ont donné leur accord pour la réalisation de cette terrasse avec brise-vue en acier corten à la condition d'être réalisé dans les règles de l'art ;

Considérant le manque de précisions des documents graphiques concernant l'aspect et la mise en œuvre du brise-vue en acier corten prévu pour la terrasse ;

Considérant par ailleurs, que l'acier corten constitue un matériau qui risque de chauffer et de présenter un inconfort sur la terrasse et à mettre à mal la roseraie présente sur le mur mitoyen de l'allée voisine ; que cette allée donne accès à une habitation d'un ancien artiste et participe à la valeur patrimoniale et paysagère du lieu ;

Considérant la surface réduite du jardin (21 m²) ;

Considérant l'amélioration de la qualité de vie à l'extérieur de l'habitation que procure cette terrasse accessible depuis le séjour, la salle à manger la cuisine et le jardin ;

Isolation

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

Considérant que les documents graphiques sont imprécis quant au raccord de l'isolation au niveau du pilastre du portail d'accès au n°5 de la rue des Touristes ;

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

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

Considérant que la demande répond aux objectifs de diminution des émissions de CO₂ et consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant cependant, que le propriétaire voisin a marqué son accord sur une isolation de 10 cm maximum ; que le permis ne peut être délivré à l'encontre du droit des tiers ;

Châssis

Considérant que la situation de droit fait état de châssis en bois sur la totalité de l'habitation ; que la situation existante de fait fait état de châssis bois en façade à rue et en pvc en façade arrière ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu et de réserver l'usage de l'aluminium à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction « de style contemporain » ;

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

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

Toiture végétalisée

Considérant que la finition végétale sur le toit de l'annexe en r+2 permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

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

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

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

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

- **Prévoir des châssis en bois en façade avant ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir un brise-vue dans un matériau présentant un albédo élevé permettant de diminuer la réflexion de la chaleur et de constituer un support pour la végétation ;**
- **Prévoir une isolation de 10cm sur le mur mitoyen ;**
- **Préciser sur les documents graphiques l'aspect et la mise en œuvre du brise-vue prévu pour la terrasse et le raccord de l'isolation au niveau du pilastre du portail d'accès au n°5 de la rue des Touristes ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la face externe du mur mitoyen en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin 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 ;

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

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

Rue des Thuyas, 2

Objet de la demande :

Réaménager et modifier la façade d'un rez-de-chaussée commercial

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en liserés de noyau commercial et en zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu l'année de construction du bien (1929) ;

Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT) ;

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

Considérant la situation du bien en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte de type r+3 avec toiture à versants ;

Considérant que le projet concerne la transformation d'une épicerie située à l'angle des rues des Cèdres et des Thuyas en un magasin de vin et spiritueux ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager l'espace commercial et de rénover la façade ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1) la mise en conformité et rénovation de l'annexe construite dans la cour, en façade de la rue des Cèdres :

- La suppression du volet roulant existant et le rebouchage de l'ouverture sur rue ;
- Le remplacement de l'ancienne couverture à versant par une toiture végétalisée inaccessible ;
- L'intégration de l'espace de l'ancienne chambre froide à l'espace de vente ;

2) la rénovation des façades rue des Cèdres et rue des Thuyas :

- La réouverture de 3 baies condamnées ;
- Le remplacement des menuiseries en pvc par des menuiseries en bois peints en gris basalte,
- La réfection des parements en brique rouge, de l'enduit blanc crème et du soubassement en pierre bleue ;
- Le traitement du panneau existant entre 2 vitrines et de l'ouverture condamnée avec un enduit de ton gris basalte ;

3) une restructuration intérieure :

- La démolition des murs séparant le local commercial de la chambre froide d'une part, et de la réserve d'autre part ;
- L'intégration de ces deux espaces à l'espace de vente ;

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

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

Considérant que la surface commerciale est de 92,80 m² ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le remplacement de la toiture de l'annexe par une toiture végétalisée améliore l'aspect visuel de la construction depuis les niveaux supérieurs de l'immeuble ;

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

Considérant que les travaux structurels projetés (ouverture des locaux de la chambre froide et de la réserve sur l'espace de vente) permettent d'agrandir la superficie du commerce de vin et spiritueux et de créer un seul espace commercial plus qualitatif et fonctionnel ;

Considérant que la réouverture des 3 baies condamnées permet de revenir à la situation de droit du bien et participe à créer une façade continue sur les rues des Cèdres et des Thuyas ;

Considérant que le rebouchage de la baie de l'annexe avec la dépose du volet roulant en pvc brun contribue également à la réalisation d'une façade de qualité ;

Considérant que la rénovation à l'identique des parements de brique rouge, de l'enduit blanc crème et du soubassement en pierre bleue se rapproche de la situation originelle du bien ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en pvc est remplacé par des menuiseries en bois ;

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

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

Considérant que la division en deux parties des châssis n'est pas celle d'origine (division tripartite)

Considérant cependant, que le rez-de-chaussée est affecté entièrement au commerce ; qu'il y aurait lieu dans ce cas de supprimer la division en deux parties des châssis projetés ;

Considérant que la teinte gris basalte des menuiseries permet de distinguer le niveau du rez-de-chaussée dédié au commerce des niveaux supérieurs de l'immeuble dédiés au logement ;

Considérant que la teinte gris basalte de l'enduit prévu pour le panneau existant entre 2 vitrines et l'ouverture condamnée contribue à cet effet ;

Considérant qu'un traitement distinctif du rez-de-chaussée de la façade accentue la lisibilité d'une activité commerciale ;

Considérant que le projet améliore les qualités esthétiques de l'immeuble ;

Considérant cependant, qu'à l'origine les châssis étaient en bois de teinte naturelle et que les panneaux étaient constitués d'un enduit de teinte claire similaire aux bandeaux ; que la teinte grise basalte constitue un précédent à terme pour l'ensemble des châssis et des panneauages de l'immeuble ;

Considérant qu'il y aurait lieu à terme de retrouver la qualité typologique et architecturale de cet immeuble d'angle visible depuis la place commerciale ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors, de supprimer les divisions en deux parties des châssis et prévoir les châssis en bois de teinte naturelle et de prévoir pour les panneaux, un enduit de teinte similaire aux bandeaux et panneaux existants ;

Considérant en outre que le lettrage proposé pour l'enseigne du magasin couvre moins de 50 % des baies des vitrines et porte d'entrée des commerces ; que le projet est dès lors conforme aux dispositions du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

- **Supprimer les divisions en deux parties des châssis et prévoir les châssis en bois de teinte naturelle et de prévoir pour les panneaux, un enduit de teinte similaire aux bandeaux et panneaux existants ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

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

Avenue Léopold Wiener, 60

Objet de la demande :

Aménager 2 terrains de padel et la restauration du terrain de basket.

Motif de la CC :

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)

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 :

Vu que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que la demande se situe en zone de sports de plein air suivant le PPAS « zone 7 – WIENER » (AR 13-01-2011) ;

Attendu que la demande vise à aménager 2 terrains de padel et la restauration du terrain de basket ;

Procédure :

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 15/05/2023 au 15/06/2023 pour les motifs suivants ;

- Application de la prescription particulière aux zones d'espace vert et zones agricoles du PRAS :
 - 13 al. 3 : construction de + de 200m² d'emprise au sol en zone de sport ou de loisirs de plein air ;
- Application des articles du COBAT :
 - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B : 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique et porte principalement sur :

- L'absence d'un plan d'organisation de chantier et d'un photomontage montrant l'impact paysager des constructions ;
- L'abattage de 16 arbres ;

Description du site :

Considérant que le projet fait partie du parc sportif des 3 Tilleuls ; que ce parc est un complexe sportif qui offre différentes installations : piscine, hall de sport, terrains de tennis, athlétisme, etc. ;

Considérant que le projet est situé entre deux terrains de football ;

Considérant que le site se compose actuellement d'un terrain de tennis et d'un terrain de padel installé sur un terrain de basket ;

Considérant que les deux terrains de sport sont entourés d'arbres et d'arbustes ;

Projet

Considérant que le projet vise à remplacer le terrain de tennis par deux terrains de padel (le terrain de padel démontable présent sur le terrain de basket sera remonté et un nouveau terrain de padel sera ajouté) ;

Considérant que les deux terrains de padel seront installés sur une dalle et seront couverts par une structure légère métallique avec une toiture en tissu de polyester de couleur blanche translucide RAL 9010 avec protection anti-feu ;

Considérant que les retours verticaux le long des structures devraient pouvoir être remontés en fonction des conditions atmosphériques ; que la structure a une hauteur de 9m30 ;

Considérant que ces terrains synthétiques de couleur bleue prendront dans sa globalité une surface de 22 mètres de large sur 25 de long plus un périmètre de circulation, soit 594 m² ;

Considérant que les terrains de padel sont situés à une distance de plus de 60 m des habitations les plus proches ;

Considérant qu'il y a une aire de repos avec trois bancs des deux côtés de la couverture ;
Considérant que la structure couvrant les terrains de padel est entourée d'une grille ;

Considérant que le terrain de basket existant sera rénové ;

Abords

Considérant que le projet prévoit la rénovation du sentier existant compte tenu de son mauvais état et afin de le rendre également accessible aux PMR ; que le sentier sera revêtu de pavés drainants ;

Considérant que l'intervention la plus intrusive dans le paysage concerne l'abattage de 16 arbres ; que ceux-ci sont abattus pour permettre la réalisation des deux terrains de padel et la rénovation du chemin ; que le demandeur envisage la replantation de seulement 4 arbres (3 nouveaux Hêtres et 1 Quercus palustris 'Green Pillar') ;

Considérant que les causes d'abattage se divisent en 3 catégories :

- Etat sanitaire/ risque ;
- Arbres situés dans l'emprise des travaux ;
- Arbres impactés trop gravement par les travaux ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance qu'un arbre est déjà tombé (prunus), qui se trouvait à côté du sentier ;

Considérant qu'un aménagement paysagé pourvu de plusieurs essences tels que Parrotia Persica Columnella, Acer buergerianum, Callicarpa Japonica, Cornus Alternifolia Argentea, Rosa Moschata, Pennibetum Alopecuroïdes est prévu ;

Considérant que ces essences seront plantées sur le talus entre le chemin et les terrains de Padel ; que ces espèces plantées permettront de jouer un rôle de rétention d'eau et de stabilisation du talus et apporteront un environnement fleuri sur certaines zones voulues ;

Considérant que le projet a déjà inclus de nombreuses nouvelles plantations pour reverdir le talus ; que l'abattage des arbres aura un impact majeur sur le caractère du paysage ; que l'abattage des arbres est nécessaire pour la création des deux terrains de padel et la rénovation du sentier ; que ces travaux amélioreront grandement la qualité de cette zone du parc sportif ;

Considérant que 4 nouveaux arbres seront plantés ; que ceci n'est pas suffisant pour compenser le nombre élevé d'arbres abattus ; qu'il convient d'adapter l'aménagement paysager en replantant au minimum 8 arbres ;

Considérant que le PPAS indique que la demande doit être accompagné par un plan d'organisation du chantier et un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après les travaux ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que les eaux pluviales de la couverture des terrains de padel ainsi que les eaux pluviales des terrains seront récupérées par des caniveaux à grille périphériques via un bassin d'infiltration en aval constitué d'une structure alvéolaire ultra-légère en polypropylène recyclé pour la gestion et l'infiltration des eaux pluviales ; que cette structure alvéolaire consiste en 40 modules, soit 16.640 litres ou 16,64 m³ de stockage maximum ;

Considérant que la solution de récupération des eaux de pluie dans une citerne a été écartée faute de consommateur d'eau à cet endroit ; la commune envisageant de placer une citerne à proximité du bâtiment des tribunes, là où la consommation en eau est bien supérieure notamment en saison de pluie ;

Général

Considérant que le projet est conforme au PPAS ;

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

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

- **Modifier le plan d'aménagement paysager en replantant au moins 8 arbres ;**
- **Fournir un plan d'organisation du chantier et un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après les travaux ;**
