

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:

25/04/2023

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

Sont présents :

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

Zijn aanwezig :

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

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

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

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

Chaussée de La Hulpe, 421

Objet de la demande :

étendre, rehausser et transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 - Coin du Balai », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale, de gabarit « rez + 1+ toiture à versants », datant des années 1870, et faisant partie d'un ensemble de 3 maisons ouvrières présentant des façades avants similaires ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre, de rehausser et de transformer l'habitation ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Rehausser la toiture du volume principal ;
- Modifier la composition architecturale de la façade avant ;
- Démolir des annexes indépendantes existantes ;
- Construire une nouvelle extension habitable ;
- Aménager une terrasse au niveau de l'une des toitures plates de la nouvelle extension ;

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

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

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

- Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- Art. 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS ;
- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS ;

Vu que 4 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/03/2023 au 10/04/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le non-respect de la réglementation urbanistique (RRU et PPAS) concernant d'une part, la hauteur et la profondeur des extensions, et, d'autre part la rehausse de toiture ;
- Les nuisances générées par le projet pour les biens voisins (perte de luminosité, enclavement, vues intrusives) ;
- Le non-respect des caractéristiques urbanistiques du quartier concernant la composition architecturale de la façade avant ;
- Le risque de fragilisation des fondations voisines dû à l'importante excavation prévue dans le cadre du projet ;
- La présence d'un local en sous-sol dont la destination n'est pas précisée (sous l'accès renseigné comme "*servitude de passage*") ;
- La mention d'une servitude de passage commun, dans les plans et la note historique de la demande, dont le statut est contesté par le propriétaire du n°423 (fond supposé "servant" dans les plans de la demande) ;
- La nécessité de maintenir l'accessibilité de la "*servitude de passage*" vers les n°419 et 417 (fonds supposés "dominants" dans les plans de la demande) durant l'entièreté de l'éventuel chantier ;

Objet de la demande

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que le projet s'apparente en réalité à une démolition/reconstruction plutôt que comme annoncé dans la demande à une transformation de la maison ;

Concernant la mention d'une servitude de passage :

Considérant que les plans et la note explicative de la demande mentionnent effectivement l'existence d'une servitude de passage, reliant la rue et l'intérieur d'îlot, au niveau de la parcelle voisine de gauche (n°423) ;

Considérant que le statut de cet accès légendé comme « servitude de passage » fait l'objet d'une procédure pendante auprès de la Justice de Paix du canton d'Auderghem/Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la commission de concertation ou l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas ni se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ; ni se substituer au Juge de Paix ; que, dès lors, elles ne peuvent se prononcer sur le caractère privatif ou non de cet accès ;

Concernant la stabilité du bâtiment et des bâtiments voisins :

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant toutefois que le déblai envisagé nécessiterait effectivement la prise de précautions quant à la stabilité du bien et des biens voisins ; qu'il serait vivement conseillé de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité dans le cadre d'un tel projet ;

Concernant les modifications projetées en façade avant :

Considérant que la demande prévoit d'entièrement revoir la composition de la façade avant en y apportant les modifications suivantes :

- Rehausse de 1 mètre de la façade ;
- Création d'une baie dans la partie rehaussée ;
- Remplacement de l'enduit de parement bleu clair par des briques rouges ;
- Remplacement de la corniche en bois par une corniche en béton ;
- Pose de linteaux en béton ;

- Modification de la proportion des fenêtres ;
- Remplacement des menuiseries (châssis et porte) et modification de leurs divisions ;

Considérant que l'étude historique fournie dans le dossier de demande de permis souligne que le corps principal de la maison n'a pas évolué depuis sa construction ; que la composition de la façade avant a ainsi été maintenue dans son état d'origine ;

Considérant que les caractéristiques de la façade actuelle (ses proportions, ses percements, son revêtement cimenté peint, ...) se retrouvent dans de nombreuses autres façades de cette partie de la chaussée de La Hulpe, ainsi que dans les rues avoisinantes (Rue du Rouge-Gorge, Rue de la Sapinière, Rue du Triage, Heiligenborre, ...) ;

Considérant qu'il convient d'être vigilant à la préservation de ces caractéristiques urbanistiques qui sont emblématiques du quartier du Coin du Balai ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande fait par ailleurs partie d'un ensemble de 3 maisons ouvrières (n°421, 419, 417) reprises comme "bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale" au PPAS du Coin du Balai ;

Considérant que les façades et les toitures visibles de l'espace public des biens repris comme tel doivent être conservées autant que possible, et si nécessaire restaurées, conformément à l'article 4.4.1.1 du PPAS ;

Considérant que cette prescription constitue une donnée essentielle du PPAS à laquelle on ne peut déroger ;

Considérant que la composition de façade projetée ne respecte ni les matériaux, ni les proportions, ni les percements de la façade actuelle ; qu'elle apparaît par ailleurs délibérément en rupture avec celle des autres maisons de l'ensemble susmentionné (n°421, 419, 417) ;

Considérant que la rehausse et les modifications projetées de façade contreviennent à l'esprit du PPAS et aux données essentielles de celui-ci (article 4.4.1.1) ; que ces modifications doivent donc être refusées ;

Considérant par ailleurs que les transformations projetées sont contraires à la prescription 21 du PRAS relative à la ZICHEE qui dispose que « Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. » ;

Concernant l'extension projetée en façade arrière :

Considérant que le projet prévoit de démolir de vétustes annexes, indépendantes du corps principal, afin de construire une nouvelle extension habitable en lieu et place de ces annexes ;

Considérant que l'extension projetée de 2 niveaux, s'organise, sur une profondeur de 13,20m, dans le prolongement du rez-de-chaussée et du sous-sol du corps principal, et, ensuite, au niveau de l'entresol et du rez-de-jardin (semi-enterré) jusqu'à une profondeur de 17,60m ;

Considérant que la profondeur totale de la construction projetée atteint 18,50 m au niveau du balcon de l'entresol ;

Considérant que la prescription 3.2.1.1 du PPAS prévoit que lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètre sous celui du rez-de-chaussée, et que la surface plancher du logement est inférieure à 150 m², il peut être autorisé une profondeur d'annexes allant jusqu'à 17,00m en sous-sol sur jardin et à 14,00m au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la surface de plancher de cette maison particulièrement étroite (3,20 m de largeur

intérieure) est effectivement inférieure à 150 m² ; que cette limite n'est pas dépassée en situation projetée (146 m²) ;

Considérant que le projet ne respecte toutefois pas les prescriptions du PPAS en matière de profondeur en ce que l'entresol projeté n'est pas à considérer comme un sous-sol sur jardin ; que sa profondeur doit donc être limitée à 14,00 m ;

Considérant que le rez-de-jardin semi-enterré, qui peut être considéré comme un sous-sol sur jardin, ne respecte pas non plus la limite de profondeur fixée par le PPAS (17,00 m) ;

Considérant par ailleurs que l'extension projetée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que les dérogations sollicitées induisent une perte de luminosité et un enclavement non négligeable pour les biens voisins ; qu'elles sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant que respecter le relief naturel du sol permettrait l'aménagement d'un sous-sol sur jardin tel que défini dans le PPAS ; que la nouvelle extension pourrait ainsi être alignée, en hauteur, sur l'extension voisine de droite (n°419), tout en se limitant aux profondeurs autorisées par le PPAS ;

Considérant que l'important déblai envisagé et les dérogations au PPAS sollicitées n'apparaissent donc pas nécessaires à l'agrandissement et à l'amélioration de l'habitabilité du bien ;

Considérant par conséquent que les dérogations au PPAS et au RRU en matières de profondeur et de hauteur de l'extension projetée doivent donc être refusées ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 12m² au niveau de la toiture plate de l'entresol (toiture qui déroge au PPAS et au RRU) ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse induit le prolongement du mur mitoyen de droite et l'installation de brises-vues au niveau des limites mitoyennes afin de se conformer au code civil en matière de vues droites ;

Considérant que ces aménagements impacteront encore davantage la luminosité et l'enclavement des biens voisins ; qu'ils porteraient déraisonnablement atteinte aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant par ailleurs que l'accès à cette terrasse se ferait via une échelle débouchant sur une porte-fenêtre de dimensions très réduites (75 cm de largeur, 1,30 m de hauteur) ; que cette solution apparaît inappropriée, voire, dangereuse pour une habitation ;

Considérant que l'aménagement de cette toiture-terrasse ne répond donc pas aux règles de bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet constituerait un précédent non souhaitable aussi bien pour la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot que pour la protection des caractéristiques urbanistiques du Coin du Balai ; que le projet porte donc atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis ;

Avenue du Cerf-Volant, 17A

Objet de la demande :

Transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale construite dans une propriété plantée située en intérieur d'îlot constituée de deux parcelles cadastrales dont une est non bâtie et constitue le jardin de l'habitation ;

Considérant que la villa de style moderniste construite par l'architecte Robert d'Huys dans les années 60' témoigne d'un intérêt patrimonial intéressant et est reprise au projet d'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Vu le rapport patrimonial mars 2023 rédigé par la Direction du Patrimoine Culturel ;

Considérant que la villa est composée de 2 volumes à pans de toiture décalés et inégaux, articulés en demi niveaux suivant le relief du terrain ;

Considérant que le plan a été élaboré de manière fonctionnelle en fonction de son orientation et du terrain ;

Vu l'état de conservation presque intact tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (volige en bois, escalier en bois et métal, vestiaire en bois, ...)

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/ 31622-22) délivré le 19/12/2022 pour abattre un hêtre pourpre ;

Vu la présence de la présence d'un arbre remarquable sur la parcelle (érable sycomore de 323 cm (id 3730) impliquant une attention particulière ;

Considérant que la demande consiste à rénover et transformer l'habitation dans l'emprise existante ;

Considérant que les transformations ont pour but de rénover l'habitation en l'adaptant au mode de vie actuel d'une famille avec plusieurs enfants et aux exigences actuelles d'isolation et d'habitabilité, et qu'il s'agit plus précisément de :

- Réorganiser l'ensemble de l'habitation tout en gardant la répartition en deux volumes et demi niveaux et une expression moderniste de la construction ;
- Redresser les versants de toiture pour obtenir deux volumes à toitures plates afin d'augmenter la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel des locaux de vie du rez-de-chaussée et des chambres de l'étage ;
- Abaisser le niveau du sol du niveau inférieur actuellement occupé par des locaux de rangement et le garage, afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 et d'y aménager l'espace parental comprenant chambre, salle de bain, bureau et dressing ;

- Percer et adapter des ouvertures de fenêtre proportionnées aux dimensions des locaux projetés ;
- Avancer le châssis et la porte d'entrée au droit de la façade et placer un auvent de protection au-dessus de l'entrée ;
- Isoler les façades par l'extérieur sans changer l'aspect de la finition extérieure qui restera la brique peinte en blanc ;
- Placer des nouveaux châssis en aluminium laqué noir ;
- Placer une pompe à chaleur et un système de ventilation double flux ;
- Recouvrir la terrasse à aménager à l'arrière par un auvent métallique à toiture plate végétalisée de +/- 30m² (4m13 x 7m66) ;
- Construire un abri en bois de 20m² (ht. +/- 2m50) pour le rangement de matériel et de vélos, dont la toiture plate sera végétalisée, situé à 50cm de la limite mitoyenne, à l'arrière d'abris existants dans le fond du jardin du n° 15 avenue du cerf-volant ;
- Construire un car-port métallique à toiture plate végétalisée 11m² (ht +/- 2m50) distant de +/- 70 cm de la clôture mitoyenne en remplacement et à proximité du garage actuellement inclus dans la construction ;
- Restaurer les voies de circulation et les aires de manœuvres et de stationnement gravillonnées existantes ;
- Abattre un conifère ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- La prescription 0.6. Du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que 6 lettres et 1 pétition de 20 signataires (dont 8 sont également les signataires et/ou cosignataires des lettres) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que les remarques et réclamations contenues dans ces courriers portent principalement sur :

- La perte d'intimité, de jour comme de nuit, et d'ensoleillement dans les jardins et les habitations de l'avenue Léopold Wiener, occasionnée par la rehausse et le percement de baies de fenêtre dans la façade Nord (gauche) faisant face à l'arrière de ces maisons ;
- Les pollutions diverses (sonore, lumineuse, air, sol) et l'atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot par la construction d'un car-port derrière la haie du fond des jardins et l'aménagement d'une aire de stationnement gravillonnée ;

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en séance du 28/03/2023 ;

Considérant que les techniques de mise en œuvre de la construction existante ne correspondent plus aux exigences d'habitabilité et de confort actuelles ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité, de confort et de performance énergétique du logement ;

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

Considérant que la rehausse de la façade latérale Nord s'élève à 1m15, que cette façade est située à +/- 8m des fonds de jardins et au moins 20m des maisons de l'avenue Léopold Wiener ; que la rehausse de la façade latérale Sud s'élève à 1m90, que cette façade se situe à plus de 45m des fonds de jardins et à plus de 70m des constructions de l'avenue des Ortolans ;

Considérant que la villa se situe également à plus de 8m des fonds de jardins et à plus de 30m des maisons de l'avenue du Cerf-Volant ;

Considérant que cette rehausse est limitée et au vu des distances énoncées ci-avant celle-ci n'aura pas d'incidence significative sur l'ensoleillement des jardins et constructions environnantes ;

Considérant que le gabarit projeté reste nettement inférieur aux gabarits des immeubles environnants ;

Considérant par ailleurs, que les toitures seront recouvertes par un revêtement végétalisé en remplacement des couvertures bitumineuses existantes visibles depuis l'environnement proche, améliorant ainsi l'aspect de la toiture et le caractère végétalisé de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, cependant, que la modification des versants de toiture modifie significativement l'aspect architectural et porte atteinte à l'intégrité du patrimoine bâti ; qu'il y aurait lieu, dès lors, de maintenir le principe des pans de toiture décalés tel que conçu à l'origine ;

Considérant que la distance des baies de fenêtre respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant cependant, que les fenêtres projetées à l'étage en façade Nord présentent une plus grande hauteur que les fenêtres de l'étage des façades avant et arrière ;

Considérant par ailleurs, que la hauteur d'allège est faible et présente un risque de défenestration ;

Considérant que cette composition s'écarte de l'inspiration moderniste telle que décrite dans la note explicative visant à notamment maintenir des bandeaux horizontaux ;

Considérant que la façade Nord est actuellement presque dépourvue d'ouvertures,

Considérant que les chambres projetées sur les coins de l'habitation bénéficient d'ouvertures de fenêtre dans les façades avant et arrière, que celles-ci pourraient être élargies en vue de répondre aux normes d'habitabilité permettant ainsi la suppression des baies projetées en façade Nord ;

Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu de revoir les dimensions de la fenêtre centrale et supprimer les baies de fenêtre projetées à l'étage au niveau des chambres latérales afin de mieux respecter le caractère moderniste et de réduire la sensation de perte d'intimité depuis l'environnement proche ;

Considérant également, que le déplacement du châssis et de la porte d'entrée dans le plan de la façade constitue un appauvrissement de l'aspect architectural ; que le perron d'origine constitue un élément caractéristique du style moderniste qu'il convient de conserver et que le recul de ce châssis devrait être maintenu ;

Considérant, par ailleurs, que la suppression des matériaux et éléments intérieurs d'origine caractéristiques de l'architecture moderniste participent également à cet appauvrissement ;

Considérant que les emplacements des techniques et leurs débouchés (buses, appareils d'extraction situés à l'extérieur) et caractéristiques techniques ne sont pas précisés dans la demande et que leurs impacts sur l'aspect extérieur de la construction et sur la quiétude de l'intérieur de l'îlot n'ont pas pu être analysés ;

Considérant en tout état de cause qu'il y a lieu de respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en ce qui concerne le bruit pouvant être émis par les installations techniques de chauffage et de ventilation ;

Considérant que les zones carrossables gravillonnées indiquées au plan sont pour leur majorité existantes et permettent le stationnement de 2 véhicules sous la couronne de l'arbre à droite en entrant dans la propriété depuis le chemin d'accès et les manœuvres et l'accès d'un véhicule jusqu'au garage existant dans l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit toutefois, une légère extension de cette zone gravillonnée sur +/- 15m² entre l'habitation et le car-port projeté permettant le stationnement potentiel d'un véhicule supplémentaire ;

Considérant que cette possibilité de pénétration en intérieur d'îlot pour un véhicule supplémentaire est contraire à la politique de réduction de la pression automobile sur le territoire de la région en général et sur les intérieurs d'îlot en particulier ;

Considérant que l'installation d'un car port à proximité de l'entrée ne modifie pas sensiblement l'usage et la fréquentation de cet espace actuellement utilisé pour les manœuvres du véhicule à stationner dans le garage existant ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en intérieur d'îlot, l'accessibilité par un véhicule à proximité de l'entrée privative est pratique pour le chargement et déchargement de biens et/ou de personnes de même que son stationnement ;

Considérant toutefois, que la distance avec les fonds de jardin voisin est très faible et que la construction d'un car-port alors qu'un garage est existant n'est pas adéquat ;

Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu de conserver le garage existant ;

Considérant que l'abri de jardin prévoit la possibilité de ranger 5 vélos et du matériel de jardinage,

Considérant cependant, qu'il est situé à 50cm de la limite mitoyenne et parallèlement à celle-ci sur une longueur de 8m et empiète sur le réseau racinaire d'arbres ;

Considérant que cette distance n'est pas favorable à la viabilité et à l'entretien des plantations constituant l'écran de verdure entre les propriétés ; qu'en outre cette construction empiète sur le réseau racinaire des arbres risquant de mettre en péril la survie de ceux-ci ;

Considérant qu'il y aurait de déplacer cet abri à un endroit plus approprié ;

Entendu en séance de la commission de concertation du 28/03/2023 que les terrasses projetées seront revêtues d'un revêtement semi-perméable ;

Considérant cependant, que la surface des terrasses projetées est surdimensionnée et qu'il est recommandé de réduire cette surface afin de préserver un maximum de superficie plantée en pleine terre et de participer au mieux aux corridors de verdure et à la préservation de la faune et de la flore en ville ;

Considérant que l'arbre à abattre est un conifère situé à moins de 2m de la limite mitoyenne qui atteint +/-20m de haut et qui fait partie d'un petit groupe de conifères identiques situé dans le jardin voisin ;

Considérant qu'il sera remplacé par un cerisier ;

Considérant que la demande est peu précise en ce qui concerne l'état sanitaire de cet arbre et les motifs d'abattage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte à l'intégrité conceptuelle du patrimoine bâti, porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis ;

Vu l'alternative fournie par les demandeurs en date du 21/04/2023 suite aux remarques émises en commission de concertation du 28/03/2023 et visant à conserver le principe des pans de toitures, à maintenir le garage existant et à renoncer à la réalisation d'un car-port ; à étendre l'habitation (côté Est) et à maintenir l'implantation de l'abri jardin/vélos ;

Considérant qu'afin de préserver le patrimoine bâti, les qualités résidentielles du voisinage et de répondre aux besoins des demandeurs d'améliorer l'habitabilité et le confort thermique et de stationner un véhicule à proximité de l'entrée privative il y aurait lieu de revoir le projet :

- En prévoyant :
- Une rehausse de l'ordre de 50cm tout en maintenant le principe des pans de toiture et le décalage de ceux-ci tels que conçus à l'origine ;
- Un décaissé au rez-de-chaussée actuellement occupé par des locaux de rangement et le garage, afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2m50 et d'y aménager une chambre avec salle de bain ;
- En maintenant le garage existant ;
- En évitant la création de baies supplémentaires à l'étage en façade Nord ; seul un élargissement de la baie de la chambre centrale pourrait être envisagé afin de tendre au respect des normes d'habitabilité fixées au RRU en matière d'éclairage naturel ;
- En respectant le style moderniste ;
- En évitant au maximum les surfaces couvertes de matériaux absorbant la chaleur (au sol, sur les toits et terrasses) et en favorisant l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;
- En évitant toute construction empiétant sur le réseau racinaire des arbres ;
- En tendant vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle : réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- La commission encourage les demandeurs à conserver les éléments patrimoniaux tant extérieurs qu'intérieurs et à s'inspirer des divisions des châssis d'origine ;

La commission invite les demandeurs à soit retirer leur demande ; soit à notifier par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins leur intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'art. 126/1 du CoBAT avant délivrance du refus ;
