



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 07 novembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:00	PU/30812-19	Monsieur et Madame COERS Mathilde et DEANINCK Martin	Avenue du Geai 23 transformer l'habitation pour installer des cabinets médicaux, supprimer la rampe de garage, aménager un accès aux cabinets médicaux et isoler l'entièreté du toit par l'extérieur	X	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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 la situation de la demande au PPAS Zone 4 « Souverain Ouest » AE 18/03/1993 ;

Vu que le bien est situé en zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités-jardins Le Logis – Floréal AGRBC 15/02/2001 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation pour installer des cabinets médicaux, supprimer la rampe de garage, aménager un accès aux cabinets médicaux et isoler l'entièreté du toit par l'extérieur ;

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

- Application prescription 0.12 PRAS : modification partielle de la destination d'un logement
- Application art 155 §2 COBAT dérogation au PPAS prescriptions littérales particulières attachées au bien prévoyant 1 emplacement de stationnement par logement
- Dérogation au RRU art 6 Titre 1 hauteur de la toiture

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 7/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris en zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités-jardins, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

- Considérant que la demande est soumise à l'avis consultatif de la CRMS (avis en attente) ;
- Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la pose de l'isolant implique un dépassement en hauteur par rapport à la toiture plus basse du voisin ;
- Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement du fait de l'isolation de la toiture ;
- Considérant que l'immeuble nécessite des travaux de réfection et de rénovation vu la vétusté des parements et des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment ;
- Considérant que la rehausse due à l'isolant est minime, n'a aucun impact sur le voisin et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
- Considérant que le demandeur souhaite aménager 2 cabinets médicaux de médecins généralistes pour leur usage dans la partie située au niveau du rez-de-jardin, les étages étant aménagés en 1 logement unifamilial présentant des espaces de qualité répondant aux normes d'habitabilité du Titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme ; que le jardin reste accessible par l'entrée principale du rez-de-chaussée et qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement des espaces de séjour afin de disposer d'un espace de détente en lien direct avec les pièces de vie ;
- Considérant que cet aménagement nécessite la mise à disposition des superficies du niveau -1 pour l'aménagement des cabinets médicaux, de la salle d'attente et des sanitaires et donc la suppression du garage ;
- Vu les dispositions particulières prévues pour le bien aux prescriptions littérales du PPAS imposant 1 emplacement de stationnement minimum par logement ;
- Considérant que la politique de mobilité de la Commune et de la Région a évolué depuis 1993 vers l'encouragement des modes de déplacement doux et la nécessité de diminuer la pression automobile ;
- Considérant que le projet ne contrevient pas aux dispositions et objectifs généraux du PPAS et des prescriptions littérales du quartier Houx-Geai-Archiducs ;
- Considérant que la rampe de garage est aménagée en accès aux cabinets médicaux et comporte de part et d'autre de l'escalier, des plantations visant l'amélioration des qualités végétales et de pleine terre de la zone de recul ;
- Considérant que l'aménagement de caves sous la zone de recul empêche l'aménagement d'un accès en parallèle avec la rampe de garage ; que dès lors, il n'est pas possible de le maintenir ;
- Considérant que le niveau du sol est abaissé afin de créer une hauteur sous-plafond de 2m50 ;
- Considérant que la différence de niveau entre la voirie et les cabinets médicaux implique une pente raide, non praticable pour les fauteuils roulants ;
- Considérant qu'il existe un chemin latéral à droite de l'immeuble dont la pente douce vers l'arrière de l'immeuble permet d'accéder en fauteuil roulant à l'un des cabinets médicaux par la façade arrière
- Considérant que les caves construites sous la zone de recul sont recouvertes d'une zone de terre qui permet le développement de la végétation d'un point de vue qualitatif et quantitatif puisqu'il n'y a pas d'imperméabilisation due au projet ;
- Considérant que l'aménagement des cabinets médicaux implique une recomposition de la façade avant ; la porte de garage étant remplacée par une baie vitrée présentant une partie pleine au niveau de l'ouvrant et des croisillons en partie haute, s'inspirant des châssis de l'habitation ;
- Considérant que le nouveau châssis est aligné sur la composition de la travée du bow-window ;
- Considérant que l'esthétique de la porte d'entrée doit être revue afin de mieux s'intégrer à la typologie des châssis de l'immeuble :
- Créer une imposte présentant des croisillons
  - Créer un panneautage en 2 parties dans le bas de la porte
  - Diviser la partie vitrée en 2

Vu l'avis du SIAMU

**AVIS favorable sous réserve :**

Pour la nouvelle porte d'accès aux cabinets médicaux :

- Créer une imposte présentant des croisillons
- Créer un panneautage en 2 parties dans le bas de la porte
- Diviser la partie vitrée en 2

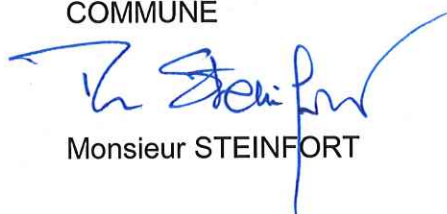
De prévoir un portail clôturant l'accès aux cabinets médicaux

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Monsieur STEINFORT

COMMUNE



Monsieur SOUMILLION

**Abstention**

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 07 novembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	09:20	PU/30828-19	Madame Emmanuelle ANDRE	Avenue Calypso 1 réaliser une extension à l'arrière du 1er étage en lieu et place de la véranda existante et isoler, par l'extérieur, les façades latérale et arrière d'une maison unifamiliale	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Vu que le bien se situe également en zone d'habitat en ordre groupé du PPAS "Zone 7 - WIENER" (AGRBC du 13/01/2011) ;

Vu que le bien se situe dans la zone légale de protection d'un bien classé (Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie, AGRBC du 19/07/2007) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant que la demande vise une maison unifamiliale trois façades, faisant partie d'un ensemble de 4 maisons, située à proximité de l'angle de l'avenue Calypso avec l'avenue des Hanneçons ;

Considérant que la maison bel-étage est de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension à l'arrière du 1er étage en lieu et place de la véranda existante et isoler, par l'extérieur, les façades latérale et arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de la véranda existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et son intégration au salon,
- L'isolation des façades latérale et arrière de la maison unifamiliale,
- La mise en conformité de la terrasse existante dans le jardin ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescriptions 2.3 et 2.4
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2.3 Repérage du plan particulier d'affectation du sol en ce que la terrasse existante en zone de cours et jardins présente une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

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 ;

Considérant que la superficie de la terrasse est limitée à 20,25 m<sup>2</sup> ; que la dérogation porte donc sur 0,25 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la terrasse est aménagée en carré de 4,5 m de côté ;

Considérant que ces dimensions permettent une exploitation confortable de cet espace extérieur et proportionnel au programme de la maison à 4 chambres ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2.3 du plan particulier d'affectation du sol en matière de superficie de la terrasse est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription 2.4 bon aménagement des lieux du plan particulier d'affectation du sol en ce que les châssis existants sont en PVC ;

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission de concertation au vu de la situation du bien, dans la zone légale de protection d'un bien classé (Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie, AGRBC du 19/07/2007), en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que l'avis consultatif de la CRMS a donc également été sollicité dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que cette instance ne s'est pas prononcée sur la demande ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol interdit strictement les châssis en matériaux synthétiques ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale p 29 ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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 de plus que des châssis en bois peuvent être réparés et adaptés ;

Considérant par conséquent que la dérogation à la prescription 2.4 bon aménagement des lieux du plan particulier d'affectation du sol relative aux châssis existants de fait n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que le placement de menuiserie en PVC ne peut être régularisé et qu'il y aura lieu de placer, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en bois peint et issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les châssis de la véranda modifiée sont en aluminium ; qu'il ne s'agit pas d'un matériau synthétique ;

Considérant l'absence de modification du mur mitoyen existant ;

Considérant toutefois que la véranda engendre des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 3) ;

Considérant qu'il serait aisé de respecter les droits civils des tiers en prévoyant un retour de maçonnerie adapté ;

Considérant que l'isolation des façades latérale et arrière de la maison, ainsi que la modification de la véranda existante en volume à toiture plate végétalisée permettent d'intégrer pleinement ce volume à la pièce de vie principale du logement ;

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

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

Vu que demande inclut une note technique motivant la prise en compte des énergies renouvelables, conformément à la prescription 2.6 Mesures générales visant le développement durable du PPAS ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de :**

- prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en bois peint et issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues oblique depuis la véranda transformée
- réaliser la toiture végétale dans les 3 mois suivant la fin de la réalisation de l'extension

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme  
ABSTENTION

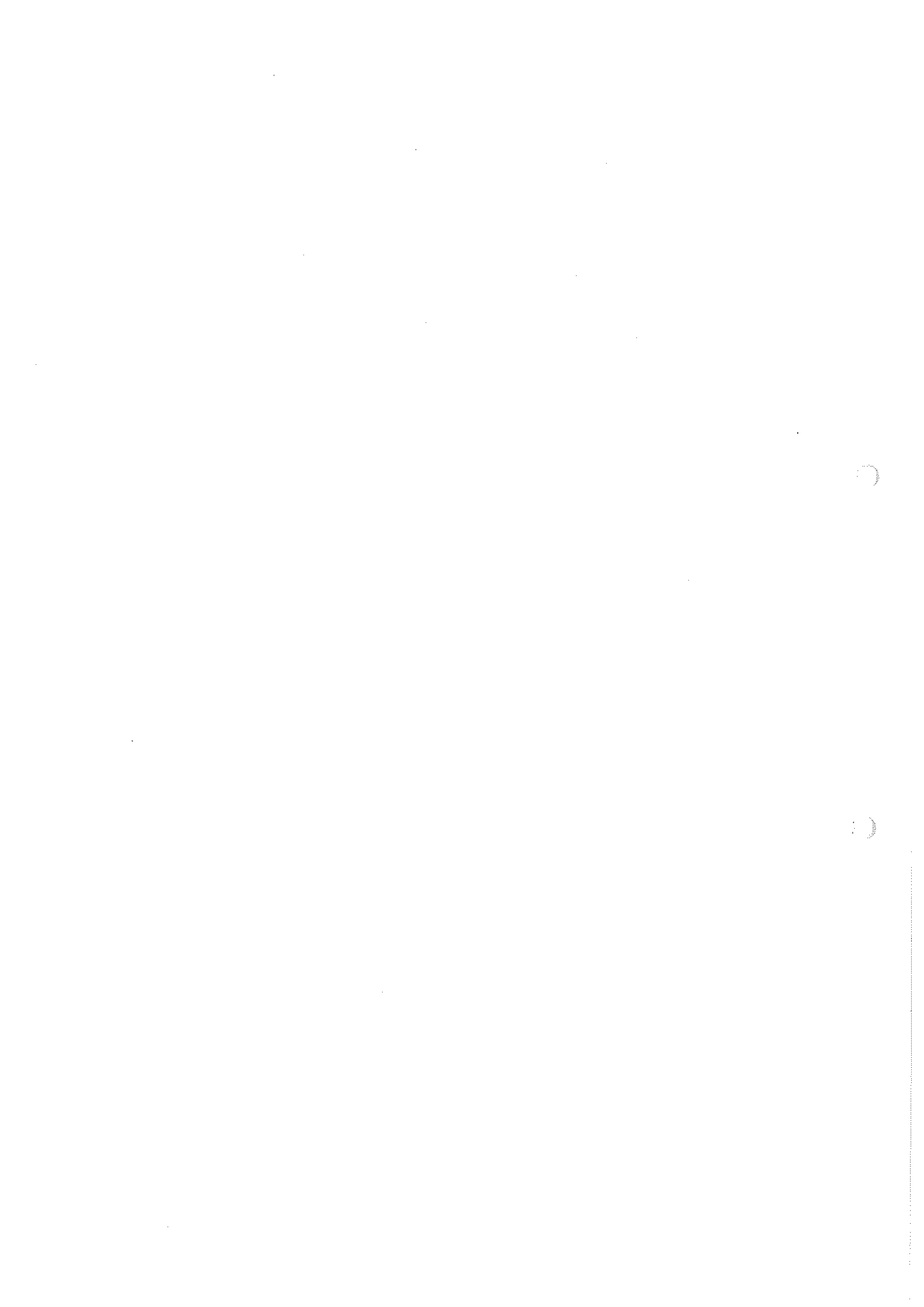


Madame COPPIETERS

COMMUNE



Monsieur SOUMILLION







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 07 novembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
3	09:40	PU/30835-19	Monsieur Jean KILIMIS	Avenue de la Tenderie 54  aménager un accès piétons et réaliser des transformations intérieures à la villa ainsi qu'abattre 2 arbres	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison quatre façades, située en tête de talus par rapport à l'espace public ; que cette maison a été construite début du XXème siècle ;

Considérant que le garage existant donne sur la chaussée ; qu'au vu de la dénivellation existante du terrain, le rez-de-chaussée de la maison est situé un niveau au-dessus de celui du garage ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un accès piétons et réaliser des transformations intérieures à la villa ainsi qu'abattre 2 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'élargissement du garage existant et donnant sur l'avenue de la Tenderie,
- L'aménagement d'un accès piétons à la maison, jouxtant le garage existant,
- La réalisation d'une liaison entre le nouvel accès piétons et les caves de la maison,
- Le placement d'un ascenseur reliant le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du logement unifamilial,
- La mise en conformité de quelques adaptations effectuées lors de la construction du bien (fenêtre d'angle en façade avant du rez-de-chaussée, forme du sous-sol, etc.),
- L'abattage de deux arbres situés dans l'emprise du chantier et la replantation de deux arbres, le premier en zone de recul et le second en zone de cours et jardins ;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modifications visibles depuis l'espace public)
- application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT (immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la demande prévoit de réaliser un nouveau volume dans la zone de recul ;

Considérant que la maison dispose déjà d'une entrée piétonne ; que la demande ne porte pas sur une construction accessoire à l'entrée, mais sur la réalisation d'une nouvelle entrée piétonne, donnant accès à un ascenseur, pour le logement unifamilial ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que l'élargissement du garage respecte l'alignement existant ;

Considérant que l'ascenseur sollicité desservira les caves, le rez-de-chaussée ainsi que le 1<sup>er</sup> étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que son emplacement est prévu dans l'alignement du hall d'entrée, de sorte à ne pas modifier la perspective existante depuis l'entrée piétonne d'origine ;

Considérant qu'il ne limite que peu la superficie du salon au rez-de-chaussée et du bureau au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le salon-séjour maintenu disposera d'environ 35 m<sup>2</sup> et le bureau de 14,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que cet aménagement intérieur conserve de bonnes conditions de confort et d'habitabilité au logement unifamilial existant ;

Considérant en outre qu'il ne supprime aucune moulure existante dans le bien ; que l'architecte a fourni un reportage photographique en vue d'attester du peu d'impact intérieur de la demande ;

Considérant la mise en œuvre de matériaux de qualité et identiques à ceux existants (maçonnerie en moellons, portes en bois lasuré) ;

Considérant dès lors que le nouvel accès pour personnes à mobilité réduite respecte les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant également que le stationnement n'est pas autorisé de ce côté de l'avenue ;

Considérant par conséquent que la construction sollicitée en zone de recul du bien n'est 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant que l'intervention en zone de recul nécessite l'abattage de deux arbres à haute tige, un pin sylvestre et un épicéa commun, tous deux âgés de plus de 40 ans ;

Considérant que ces espèces acidifient le sol, limitant les possibilités de développement de la flore sous leur couronne ;

Considérant également que leur hauteur dépasse 10m et qu'ils sont fort proches l'un de l'autre, limitant de ce fait leur développement ;

Considérant que la demande prévoit de replanter un érable rouge en zone de recul, entre le nouveau volume et l'escalier d'accès à la maison, ainsi que d'un Ginkgo Biloba en zone de cours et jardins ;

Considérant que la zone de recul est largement plantée de sujets variés ; qu'elle participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant en outre que les abattages sont limités à l'emprise du chantier ; que les arbres existants, à abattre, sont situés l'un derrière l'autre ;

Considérant néanmoins que l'architecte auteur de projet a déclaré en séance que le nouvel érable rouge sera à moyenne tige ; que sa plantation ne portera pas atteinte à la végétation existante ;

Considérant également que la replantation d'un arbre à haute tige dans le jardin de dimensions confortables, à distances appropriées des limites de propriété, permettra un développement harmonieux du nouveau sujet ;

Vu l'article 68 de l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et l'article 5 de l'arrêté du 25 octobre 1990 relatif à la protection des oiseaux (interdiction des abattages d'arbre en période de nidification, sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;

Considérant que les modifications à mettre en conformité ont probablement été réalisées lors de la construction du bien ;

Considérant qu'il s'agit de la fenêtre d'angle du petit bureau au rez-de-chaussée et de la porte d'accès au jardin depuis la cuisine ;

Considérant que ces modifications sont mineures, qu'elles respectent les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire ainsi que la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de :**

- Ne pas abattre les arbres entre le 1er avril et le 15 août (période de nidification)
- Réaliser les replantations dans l'année qui suit les abattages
- Réaliser la toiture végétale dans les 3 mois suivant la fin de la réalisation de l'extension

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (T. I, art. 11) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE

  
Madame STASSART

COMMUNE

  
Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

COMMUNE

  
Monsieur SOUMILLION





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 07 novembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	10:00	PU/30819-19	Monsieur Guy CAEYMAEX	Rue de l'Hospice Communal 6  rénover, transformer et changer partiellement la destination d'un immeuble de bureaux en un immeuble à 3 appartements	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  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)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial 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 également dans le quartier "de la rue de l'Hospice" (îlot n°1) du PPAS "ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST" (A.E.R.B.C. du 18/03/1993) ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de la Maison communale, classée par AGRBC du 12/09/1996 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant, implanté en fond de parcelle et occupé par des bureaux ;

Considérant que le gabarit du bien est de rez + 1 + toiture à la Mansart ; que celui du bâtiment annexe où les bureaux sont maintenus est de rez + toiture ;

Considérant qu'il s'agit de rénover, transformer et changer partiellement la destination d'un immeuble de bureaux en un immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation des bureaux en trois appartements (1 appartement à une chambre et 2 à deux chambres),
- La réalisation d'une lucarne dans le versant avant du terrasson et la rehausse du faîte de 60cm, en vue d'aménager une seconde chambre pour le 3<sup>ème</sup> logement,
- L'aménagement d'une terrasse, pour l'appartement à deux chambres du 1<sup>er</sup> étage, sur la toiture plate du bâtiment latéral existant occupé par des bureaux,
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture et des façades latérales et arrière de l'immeuble,
- La pose d'un escalier de secours en façade latérale droite pour le duplex à deux chambres des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et débouchant sur la terrasse projetée au 1<sup>er</sup>,
- La mise en conformité du parking existant de fait dans la cour de l'immeuble (5 places),
- La réalisation de deux abris dans la cour avant du bien, l'un autour de l'arbre existant, pour y placer 4/5 vélos et le second contre le mur mitoyen de gauche, pour y placer 2 vélos ainsi qu'un abri poubelles ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que seul le mur de clôture à l'alignement est situé dans la zone légale de protection de la Maison communale, classée par AGRBC du 12/09/1996 ; que celui-ci n'est pas modifié ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas soumise à l'avis consultatif de la CRMS ;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescriptions 1.1.8.2 et 2.1.4.c.
- application de l'art. 207 §1<sup>er</sup>, al. 4 du COBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier)
- 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)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur l'impact visuel important du mur mitoyen existant, les vues intrusives vers le jardin voisin générées par toute nouvelle baie/fenêtre vers l'arrière du bien et la demande de réaliser les évacuations de hotte des logements en toiture principale de l'immeuble en vue d'éviter toute nuisance olfactive et sonore pour les voisins ;

Considérant que la prescription 1.1.8.2 du PPAS précise que des travaux de transformation peuvent être autorisés pour les immeubles dont les dimensions dépassent les limites du plan, pour autant que ceux-ci n'engendrent aucune augmentation de volume ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le faîte de 60 cm et de réaliser une lucarne dans le versant avant du terrasson ;

Considérant également que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'immeuble existant présente des qualités architecturales évidentes ; que sa transformation en logements peut être réalisée dans le respect du patrimoine immobilier ;

Considérant que le programme du projet est réparti comme suit :

- un appartement à une chambre au rez-de-chaussée, avec son entrée dans la cage d'escalier, au centre du bâtiment, la partie nuit et pièces d'eau du côté gauche et la pièce principale de séjour (cuisine, salle à manger – séjour) côté droit,
- un logement à deux chambres au 1<sup>er</sup> étage, l'entrée étant également située sur le palier de la cage de d'escalier, la première chambre avec ses pièces d'eau située au-dessus de celles du rez-de-

chaussée, tout comme la pièce de vie principale et la seconde chambre, avec ses pièces d'eau et un dressing/bureau dans la toiture du bâtiment annexe abritant des bureaux,

- un duplex de deux chambres, dans le brisis et le terrasson de l'immeuble, dont l'entrée se situe dans la cage d'escalier commune et privatisée à partir du 2<sup>ème</sup> étage, la première chambre, ses pièces d'eau et un dressing se situant dans le brisis, côté gauche du bien, la pièce de vie principale côté droit, celle-ci donnant accès à l'escalier de secours prévu le long de la façade latérale et aboutissant sur la terrasse de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, la seconde chambre étant prévue dans le terrasson, côté gauche, ses pièces d'eau étant projetées côté droit dudit terrasson ;

Considérant que plusieurs locaux ne respectent pas les normes d'habitabilité telles que prévues au titre II du règlement régional d'urbanisme :

- 1<sup>er</sup> appartement : la superficie nette éclairante de la chambre est insuffisante de 0,59 m<sup>2</sup>, la surface du séjour est limitée à 25 m<sup>2</sup> et son éclairage naturel présente un déficit de 1,51 m<sup>2</sup>,
- 2<sup>ème</sup> logement : la superficie nette éclairante de la chambre est insuffisante de 1,03 m<sup>2</sup> et la pièce principale de séjour présente une surface de 26 m<sup>2</sup>,
- Duplex : la 1<sup>ère</sup> chambre présente un déficit en éclairage naturel de 2,52 m<sup>2</sup> et la surface de la pièce de vie principale est limitée à 23 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, dont les qualités architecturales sont à conserver ;

Considérant dès lors que les baies de fenêtre en façade avant de l'immeuble ne peuvent être modifiées pour augmenter l'apport de lumière naturelle dans les logements à aménager ;

Considérant que les percements existants vers l'aéra de l'immeuble et les fenêtres de toiture respectent les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que l'implantation de la façade arrière du bâtiment sur la limite de fond de parcelle ne permet pas de réaliser de nouveaux percements dans celle-ci sans enfreindre les droits civils des tiers ;

Considérant également que le manque d'éclairage naturel pour une chambre est moins préjudiciable pour la qualité de vie des occupants du logement que pour les pièces de vie principales ;

Considérant que le manque de superficie pour la pièce principale de séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, bien qu'atteignant 3 m<sup>2</sup> reste acceptable au vu de l'occupation prévisible de ce logement (1 à 2 personnes) ;

Considérant que la pièce de vie principale du second logement présente un déficit de surface de 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que son éclairage naturel dépasse le minima recommandé dans les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (6,01 m<sup>2</sup> pour 23m<sup>2</sup> de surface habitable, soit 23 %) ;

Considérant que le ressenti de manque d'espace exploitable du séjour sera atténué par l'apport de luminosité ainsi que l'importante hauteur sous plafond (2,78 m dans la partie séjour et 2,83 m dans la partie cuisine) ;

Considérant que la pièce de vie principale du duplex deux chambres, dont la surface est limitée à 23 m<sup>2</sup>, est la plus petite des trois logements sollicités ;

Considérant qu'un appartement à deux chambres et deux salles de douche est un logement familial ; que son occupation normale est de 3 personnes ;

Considérant que le déficit de surface exploitable pour la pièce de vie principale atteint 5 m<sup>2</sup>, soit pratiquement 18 % du minima requis par la norme actuelle ;

Considérant que cette dérogation aux normes d'habitabilité est excessive pour un logement à deux chambres ;

Considérant l'apport de nouveaux logements présentant globalement des conditions d'habitabilité acceptables ;

Considérant dès lors que certaines dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la prescription 2.1.4.c limite la largeur des lucarnes à 1,60 m ; que celle sollicitée dans le terrasson avant atteint 3,31 m ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de largeur de lucarne atteint 1,71 m ;



Considérant que cette extension en toiture est prévue avec un habillage en zinc et des châssis en aluminium gris/bleu foncé ;

Considérant qu'en vue de respecter les impositions en matière de performances énergétiques des bâtiments, l'encadrement de fenêtre du chien assis atteint une largeur de pratiquement 30 cm pour les côtés et une hauteur totale de 44 cm au-dessus du châssis ;

Considérant également que la rehausse du niveau du faite de 60 cm pour permettre l'isolation de la toiture et l'aménagement de pièces de vie dans le terrasson accentuent l'impact visuel de l'extension en toiture ;

Considérant dès lors que la lucarne présenterait un impact visuel sur l'espace public de nature à porter préjudice tant aux qualités architecturales du bien repris à l'inventaire qu'à la ZICHEE ;

Considérant que la réalisation de la lucarne dans le versant arrière de la toiture engendrerait une promiscuité pour les jardins voisins inadaptée à la configuration des lieux ;

Considérant en outre que ces augmentations de volume de la toiture ont pour but l'aménagement d'une seconde chambre avec salle de douche dans le second niveau de toiture ;

Considérant par ailleurs que la rehausse de la toiture sollicitée (60 cm) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouveau profil de toiture dépasse les profils voisins ;

Considérant également que la pièce de vie principale du duplex ne présente pas une surface suffisante pour une occupation normale d'un logement à deux chambres ; que sa superficie n'atteint pas le minimum imposé à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que ce logement familial ne disposerait d'aucun espace extérieur privatif permettant de pallier quelque peu au manque de surface de la pièce de vie principale ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'un appartement à deux chambres et deux salles de douche sur deux niveaux sous toiture, avec une lucarne et une rehausse de faite traduit une surdensification de la parcelle et ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

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 prévue sur la toiture plate du bâtiment accueillant des bureaux ainsi que l'escalier de secours dépassent les deux profils mitoyens ;

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 ;

Considérant que la terrasse sollicitée sur la toiture plate du bâtiment annexe abritant les bureaux est accessible depuis la pièce de vie principale de l'appartement à deux chambres du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le percement permettant l'accès à ladite terrasse permet un apport significatif en matière d'éclairage naturel et de surcroît supérieur au minimum imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'un espace extérieur permet de pallier quelque peu au manque de surface de la pièce de vie principale du logement ;

Considérant que la terrasse s'insère entre la façade latérale droite du bâtiment et la toiture du bâtiment annexe abritant les bureaux ;

Considérant que cet aménagement reste discret et ne sera donc que peu perceptible depuis l'espace public, lui assurant une certaine intimité ;

Considérant que sa superficie est limitée à 10 m<sup>2</sup> ; que la terrasse sert aussi de chemin d'évacuation pour le 3<sup>ème</sup> appartement ;

Considérant que l'implantation de cet espace extérieur respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que l'escalier de secours, demandé par le SIAMU, est prévu en acier de teinte gris foncé, qu'il est surmonté d'un garde-corps en tôle perforée, également en acier gris foncé ;

Considérant que la teinte foncée de ce dispositif de sécurité permet d'en atténuer quelque peu l'impact visuel tant depuis l'espace public que sur le bien lui-même ;

Considérant toutefois que le garde-corps prévu pour le pallier d'accès au dit escalier de secours pourrait être retravaillé en vue d'atténuer davantage son impact sur le bien repris à l'inventaire ;



Considérant qu'une échelle déployable est prévue à proximité de l'arbre, pour permettre l'évacuation de la toiture plate vers la cour et l'espace public ;

Considérant que cet élément présente des dimensions relativement discrètes ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de s'assurer que sa teinte s'accorde à celle de la façade des bureaux afin de limiter l'impact visuel de ce dispositif de sécurité au minimum ;

Considérant que le bâtiment, tel qu'existant, ne permet plus d'assurer la sécurité des personnes en cas d'incendie ; qu'il y a donc lieu de prévoir les dispositifs nécessaires à la sécurité incendie, dans le respect du patrimoine existant ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Considérant toutefois que les plans ne précisent pas les évacuations des hottes des appartements ; qu'il y a lieu de prévoir les sorties d'air vicié en toiture principale afin d'éviter toute nuisance olfactive et sonore tant pour les futurs occupants de l'immeuble que pour le voisinage ;

Considérant que la pose de l'isolation des façades sur les propriétés voisines nécessite l'accord préalable des propriétaires respectifs ;

Considérant par conséquent que la réaffectation de l'immeuble en logements 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 prévoit, dans la cour existante, l'aménagement de 5 emplacements de stationnement, d'un auvent pour y placer 4/5 vélos au pied de l'arbre et d'un abri pour 2 vélos ainsi que pour les poubelles ;

Considérant que la parcelle abritait initialement une maison (actuellement occupée par des bureaux et à transformer en trois logements) et ses écuries (bâtiment annexe de gabarit *rez + toiture*, actuellement occupé par des bureaux) ;

Considérant dès lors que la cour existante, recouverte de pavés, fait partie de l'ensemble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le permis visant l'aménagement des bureaux sur la parcelle ne prévoyait aucun emplacement de stationnement dans la cour, mais uniquement son maintien en cour pavée ;

Considérant que l'arbre ainsi que l'aménagement planté en pleine terre à son pied est la seule partie de la parcelle à ne pas être minéralisée ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver cet aménagement planté existant ; que le placement d'un auvent autour du tronc de l'arbre et l'imperméabilisation de son pied impacteraient son système racinaire ;

Considérant en outre que le règlement régional d'urbanisme prévoit que les zones de recul ne comportent aucune construction, sauf celles accessoires à l'entrée des bâtiments ;

Considérant dès lors que les abris vélos et poubelles sollicités contreviennent aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;

Considérant également que le plan particulier d'affectation du sol ne mentionne aucun emplacement de stationnement sur la parcelle ;

Considérant que l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul ne participe pas à l'embellissement de l'espace public, impacte sensiblement le bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que l'autorité délivrante ne peut se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer de l'impossibilité d'utiliser la cour intérieure en emplacements de stationnement et donc de respecter les autorisations urbanistiques délivrées pour le bien ;

Considérant que les caves du bâtiment à transformer en logement sont étroites et uniquement accessibles par une trappe située dans le hall d'entrée ;

Considérant que leur disposition ne permet ni l'aménagement d'un local vélos, ni celui d'un local poubelles adapté à l'utilisation projetée du bien ;

Considérant toutefois que toute la parcelle appartient au même propriétaire ; que le bâtiment annexe abritant les bureaux présente une superficie au sol de pratiquement 195 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors qu'il serait envisageable d'aménager les locaux techniques nécessaires à la reconversion du bâtiment existant en fond de parcelle dans le bâtiment annexe dont les bureaux sont à conserver ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :**

- supprimer la lucarne du terrasson
- ne pas rehausser le faite du bâtiment existant
- réaliser l'isolation de la toiture par l'intérieur
- revoir l'aménagement du 3<sup>ème</sup> logement en conséquence
- supprimer les emplacements de stationnement de la cour et y empêcher tout accès carrossable (bollard au niveau de l'entrée ou autre dispositif)
- supprimer les abris vélos et poubelles de la cour et prévoir un local vélos de capacité adaptée aux logements (minimum 2 vélos par logement et un vélo par chambre à partir de la seconde chambre) et un local poubelles dans le volume existant, avec entrée indépendante (dans le volume annexe abritant les bureaux maintenus)
- conserver l'espace au pied de l'arbre existant perméable et planté en pleine terre
- revoir le dessin du garde-corps de l'escalier de secours et prévoir une teinte, pour l'échelle déployable, identique à celle de la façade des bureaux maintenus
- réaliser les évacuations de hottes en toiture principale de l'immeuble
- obtenir l'accord des propriétaires voisins concernant la pose de l'isolation des façades avant leur mise en œuvre

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qui concerne la terrasse sur la toiture plate du volume abritant les bureaux maintenus et l'escalier de secours du logement situé sous les combles 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 et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

COMMUNE



Monsieur SOUMILLION



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 07 novembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
5	10:30	17/PFD/1723219	Bruxelles Mobilité	Avenue Delleur Chaussée de La Hulpe  Aménager un "cyclo-piétonnier" le long de la Chaussée de la Hulpe et de l'avenue Delleur dans la partie située exclusivement au nord de la ligne de tram depuis la place Wiener jusque l'avenue Franklin Roosevelt	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Vu le plan régional de développement durable (AGRBC 13/07/2018) ;

Vu la situation de la demande en réseau viaire et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 subséquemment ;

Vu la situation du bien en zone de voirie du plan particulier d'affectation du sol zone 6 Plateau de Boitsfort (A.R. du 08/02/1989) ;

Vu la situation du bien dans le périmètre d'un bien classé : parc du Jagersveld (AGRBC du 24/04/1997) et de la maison communale (AGRBC du 12/09/1996) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/08/2019 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/10/2019 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un "cyclo-piétonnier" le long de la chaussée de La Hulpe et de l'avenue Delleur dans la partie située exclusivement au nord de la ligne de tram depuis la place Wiener jusque l'avenue Franklin Roosevelt ;

Vu l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15/07/2014 confirmé par courrier du 14/08/2018 relatif à l'élargissement de la piste cyclable en empiétant sur les bandes engazonnées communales de l'avenue J.-H. Delleur ;

Vu les remarques émises par le Collèges des Bourgmestre et Echevins en séance du 26/06/18 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un aménagement cyclo-piétonnier bi-directionnel sur tout le tracé entre l'avenue F.-D. Roosevelt et la place L. Wiener
- Le déplacement de l'arrêt de tram Coccinelles à hauteur de l'immeuble Solaris sis chaussée de La Hulpe, 120

Vu le mauvais état actuel de ce trottoir et de la piste cyclable ;

Vu l'absence de piste cyclable le long du parc du Jagersveld ;

Vu la réalisation des pistes cyclables le long de l'avenue F.-D. Roosevelt et l'augmentation du trafic cycliste généré par cet aménagement ;

Considérant que les remarques émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins ont été prises en compte ;

Considérant que l'aménagement proposé améliore la circulation des piétons et des cyclistes le long de cet axe régional en proposant un nouveau revêtement plus confortable et uniforme ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure connexion entre l'avenue F.-D. Roosevelt et la place L. Wiener, qu'il permet également de rejoindre la piste cyclable de rocade du boulevard du Souverain ;

Considérant que le déplacement de l'arrêt de tram Coccinelles permet l'aménagement de quais face à face répondant aux normes en vigueur à la STIB, que cet arrêt est proche de l'arrêt existant ;

Considérant que la demande rencontre les dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol

Considérant que la chaussée de La Hulpe ainsi que l'avenue J.-H. Delleur sont des voiries régionales ;

Considérant que l'avenue Delleur et la chaussée de La Hulpe sont inscrites dans un corridor de mobilité à la carte 6 du PRDD, comme l'avenue Roosevelt ;

Considérant que le projet s'étend sur la partie située exclusivement au nord de la ligne tram depuis la place Wiener jusque l'avenue Franklin Roosevelt, avenue réaménagée en 2018/2019 bénéficiant de pistes cyclables unidirectionnelles de part et d'autre de la chaussée, séparées du trafic automobile ;

Considérant que les aménagements cyclo-piétons de la chaussée de La Hulpe et de l'avenue Delleur ont des caractéristiques distinctes, les profils de voirie étant différents :

- sur la chaussée de La Hulpe entre Roosevelt et la gare de Boitsfort, une piste cyclable unidirectionnelle est présente côté nord et côté sud, dans le prolongement de l'aménagement récent avenue Roosevelt – que le côté sud est dangereux (trous et bosses) et le côté nord (concerné par la demande) dans un état relativement correct (réfection récente des abords de bureau et intervention des concessionnaires) ;
- le long de l'avenue Delleur, la piste cyclable côté sud disparaît entre la gare de Boitsfort et le croisement avec la rue Middelbourg avant d'être marquée en chaussée, et la piste cyclable (D9) côté nord le long du tram présente un revêtement abimé (racines des arbres soulevant l'asphalte) ;

Considérant que, sur le premier tronçon, les cyclistes évoluent sur des dalles de béton rouges et les piétons sur des dalles de béton gris, et sur le deuxième, les cyclistes sur de l'asphalte noir et les piétons sur des pavés bétons gris ;

Considérant qu'à l'approche de la maison communale, la piste cyclable unidirectionnelle est matérialisée par une bande d'asphalte rouge en relativement bon état mais étroite (1m20) ;

Considérant que le projet propose de créer un espace cyclo-piéton bidirectionnel en rénovant le revêtement sur toute la longueur nord de la voirie, intervenant également le long des tilleuls avec une technique appropriée pour protéger les racines (système de Stockholm) ;

Considérant que les revêtements doivent en effet être en bon état et confortables pour tous ; que ce n'est toutefois pas le seul paramètre à prendre en compte pour l'aménagement de trottoirs cyclo-piétons ;

Considérant que le projet s'inscrit dans deux profils d'avenue différents (excepté tram) : un profil plutôt symétrique entre Roosevelt et la Gare de Boitsfort, et un profil asymétrique entre la gare et Wiener ; que le projet fait fi de cette différence de profil et d'usages en proposant une solution identique sur l'ensemble du périmètre ;

Considérant que la rénovation d'un trottoir praticable et récemment refait au nord et la non-intervention sur le trottoir sud affaissé et en très mauvais état est un non-sens ;

Considérant que la note explicative pointe ce problème mais ne propose pas de solutions ;

Considérant que le projet entraîne également une confusion dans la lecture des matériaux qui se multiplient sur le périmètre du projet (surtout entre Roosevelt et la gare de Boitsfort) – l'asphalte gris étant associé aux véhicules, quid du partage de l'espace et des raccords (jonction ocre - asphalte gris - parvis de la gare en pavés bétons - pavés béton gris et pavés béton rouge et gris en face) ;

Considérant que, lors de l'aménagement d'un trottoir cyclo-piéton, le revêtement du trottoir (pavés béton) prime ; que cela permet d'aménager des raccords corrects avec les trottoirs avoisinants et avec la plateforme de chemin de fer déjà aménagé en pavés béton ;

Considérant qu'il y a lieu de garder le même revêtement pour usage similaire afin de garder une lecture claire et cohérente de l'espace public ;

Considérant que la piste est ponctuellement élargie en bas de l'église Saint-Hubert, élargissement qui se fait au détriment de l'espace paysager engazonné ; que la piste rétrécit ensuite ; rendant inutile le rétrécissement d'un espace perméable et qualitatif (paysage, gestion de l'eau de pluie, écosystème, etc.) ;

Considérant qu'il est inutile, voire dangereux, d'asphalter une zone enherbée qui accueille, le long du tram, des poteaux porte-caténaires et des lampadaires, pour faire croire à une largeur de piste cyclable supérieure ;

Considérant que les potelets le long du tram pourraient être remplacés par une bande engazonnée comme c'est le cas sur le reste du tronçon ;

Considérant que toute pose de potelets sur un espace cyclable est accidentogène ; que le vadémécum cyclable de Bruxelles Mobilité (cité plus loin) recommande de ne poser aucun obstacle vertical (sauf en cas de nécessité absolue, ce qui n'est pas le cas ici - alors les potelets doivent être souples et éclairés) ;

Considérant que la mise aux normes des arrêts de tram est un objectif régional qui permet de rendre le réseau de transports en commun accessible à tous ;

Considérant que la fusion de deux arrêts de tram en un seul augmentera le nombre de voyageurs en train d'attendre/embarquer/débarquer ; ce qui aura pour conséquence une augmentation de la fréquentation sur l'espace cyclo-piéton à cet endroit – endroit qui devient bidirectionnel pour les cyclistes dans ce projet ;



Considérant qu'il est plus opportun de maintenir ce tronçon en unidirectionnel afin de ne pas augmenter le risque de conflits entre cyclistes/piétons/voyageurs et de profiter de la présence d'un trottoir unidirectionnel à rénover en face pour offrir à tous un parcours agréable et sécurisé ;

Considérant qu'un projet cyclable ne peut se contenter de largeurs insuffisantes et d'incohérence dans ses raccords compte tenu à la fois des modes de déplacements actuels (vélos électriques, vélos cargo, mono-roue, trottinettes électriques...) et des projets augmentant les capacités cyclables (avenue Roosevelt) ;

Considérant que la proposition d'un aménagement bidirectionnel au sortir de l'avenue Roosevelt (pistes unidirectionnelles) et face à un trottoir cyclable non rénové de l'autre côté ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet ne respecte pas les objectifs du vademécum « aménagements cyclables séparés de la chaussée » édité par Bruxelles Mobilité en octobre 2018 ;

Considérant en effet que le gouvernement s'est fixé 5 objectifs en matière de voies cyclables, dont le confort (voies cyclables suffisamment larges) et la continuité (l'infrastructure cyclable forme un ensemble cohérent et dessert tous les points de départ et d'arrivée du trafic cycliste (...)) Il faut des liaisons cohérentes et complètes (...) Les aménagements sont adaptés aux circonstances) ;

Considérant que ce même vademécum indique qu'en « Région bruxelloise, nous sommes souvent confrontés soit à des pistes cyclables qui s'arrêtent soudainement, soit à un manque de cohérence ou une transition illogique lors du passage vers une autre typologie de piste cyclable » (page 9) ;

Considérant que l'aménagement d'un côté seulement de la chaussée de La Hulpe offre des traversées inutiles aux cyclistes venant de Roosevelt et se dirigeant vers la gare de Boitsfort ou désirant poursuivre leur trajet sur la chaussée de La Hulpe après la gare ;

Considérant que la direction de l'Urbanisme, si elle soutient la rénovation de pistes cyclables, invite le demandeur à traiter les deux tronçons séparément afin d'affiner les raccords et de respecter leur composition urbanistique, ce qui permettra pour le premier tronçon d'offrir des largeurs de circulation plus acceptables et une bonne continuité avec le nouvel aménagement de l'avenue Franklin Roosevelt

#### **Avis favorable unanime à condition :**

1. de traiter le tronçon Roosevelt/Boitsfort dans la continuité du projet de l'avenue Roosevelt, c'est à dire en unidirectionnel des deux côtés de la voirie
2. de respecter la composition paysagère des lieux en maintenant les bandes engazonnées le long du tram à la place des potelets (préférer les séparations végétales aux potelets)
3. de matérialiser le trottoir cyclo-piéton par un revêtement qui se raccorde à son environnement et souligne le caractère apaisé du trottoir, à savoir des pavés béton 20x20cm
4. de renforcer le revêtement au droit des entrées carrossables
5. de bannir les élargissements ponctuels qui mordent sur les espaces verts
6. de prendre en compte l'aménagement du plateau au croisement de Van Becelaere

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Monsieur SOUMILLION

COMMUNE

Monsieur STEINFORT

BUP – DIRECTION DE L'URBANISME

Madame LAHERY

Madame COPPIETERS

