

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:**

17/12/2024

En l'absence de Monsieur David LEISTERH,
Président

In afwezigheid van Mijnheer David LEISTERH
Voorzitter,

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

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

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

1. Avenue Léopold Wiener, 28

Objet de la demande :

modifier la destination des locaux (modification du PU/27750-10)

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)

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)

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'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 7 - WIENER approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 en zone d'habitat en ordre groupé ;

Vu la situation du bien dans la zone légale de protection du site classé du parc du Couvent des Religieuses de l'Eucharistie (A.G.R.B.C. du 19/07/2007) ;

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transport en commun (bus et trains) ;

Considérant que l'avenue Léopold Wiener est un itinéraire cyclable régional (ICR 5B) ;

Vu le permis d'urbanisme réf. PU/27750-10 délivré le 06/03/2012 pour construire notamment un bâtiment de jonction entre la résidence Ste Anne et le Couvent, une galerie vitrée, un espace de séjour et un nouvel ascenseur et changer la destination du couvent, de la salle de fête, de la Maison Pastorale en logement ;

Considérant que la demande porte sur le bâtiment annexé à l'église dénommé bâtiment E au plan d'implantation ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la destination des locaux au-dessus de l'oratoire en locaux de rangement accessoires à la fonction de culte ;

Considérant que dans le cadre du permis d'urbanisme référencé ci-avant, ces locaux étaient destinés à l'aménagement de deux logements accessoires à la fonction de culte répartis comme suit :

- Au 2^{ème} étage : un appartement deux chambres ;
- Au 3^{ème} étage : un studio ;

Considérant que ces logements étaient accessibles par le jubé latéral ;

Considérant qu'en cas de reconversion du couvent, le PPAS prescrit que le couvent sera affecté au logement ;

Considérant que ces logements n'ont pas été réalisés conformément au permis délivré ;

Considérant que le demandeur évoque dans sa note explicative le manque d'espace pour le rangement des équipements liturgiques et le besoin de locaux supplémentaires ; que ces locaux demeureront, dès lors, accessoires à la fonction de culte ;

Considérant que la superficie de plancher des locaux de rangement s'élève à 181m² ; que ceux-ci serviront au rangement des vêtements, chasubles, aubes liturgiques ainsi qu'au décors spécifiques liés à la fonction de culte ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de la prescription 0.7 du PRAS : « *Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité* »

Considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de faire également application de la prescription 0.12,4) du PRAS en ce que l'installation d'un équipement en lieu et place de deux logements est permise moyennant l'accomplissement de mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) ;
- 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) ;

Considérant qu'une première enquête publique a été organisée du 12/11/2024 au 26/11/2024 ; que celle-ci a été annulée en raison de l'absence de documents consultables en ligne ;

Considérant qu'une seconde enquête publique a été organisée du 18/11/2024 au 02/12/2024 pour laquelle aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant que le dossier doit être également 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 seuls le sacristain et les personnes s'occupant spécifiquement de l'aspect liturgique auront accès aux locaux de rangement ;

Considérant, dès lors, que ce projet ne générera pas de nuisances supplémentaires ni ne nécessite d'emplacements de parcage supplémentaires ;

Considérant qu'aucune modification d'aspect architectural ou de volume n'est envisagée ;

Considérant que le projet soumis n'est pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ;

Vu le rapport du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente du 05/11/2024 (réf. T.2024.0808/1) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'inscrit de manière compatible dans le cadre urbain environnant, préserve les qualités architecturales, l'équilibre entre les fonctions, le caractère patrimonial et dès lors, ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 05/11/2024 (réf. T.2024.0808/1) ;**

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 ;

2. Avenue de la Fauconnerie, 43

Objet de la demande :

régulariser des modifications effectuées avant et après 2000 sur une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST », dans le quartier "de la rue de l'Hospice" (îlot 3), en zones de logement et d'annexe (A.E. du 18/03/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale rez+1+toiture à versants, faisant partie de 3 maisons contiguës sises au n° 43-45-47 construites en 1935 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser des modifications effectuées avant et après l'an 2000 sur une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- D'une lucarne existante dans le versant avant du toit ;
- Des châssis et de la porte de garage remplacés en PVC ;
- De la porte d'entrée remplacée en bois ;
- D'une véranda réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- D'un abri de jardin construit au fond de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à la prescription 1.2.2.1 du PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » en ce qu'elle dépasse la superficie maximale autorisée (6 m²) ainsi que la hauteur maximale autorisée (2,25 m) ;

Considérant qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/11/2024 au 09/12/2024, portant principalement sur l'impact de l'abri de jardin sur l'imperméabilisation de la parcelle ;

Travaux réalisés avant 01/01/2000 :

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la lucarne existante à l'avant de l'habitation ; que la largeur de celle-ci ne correspond pas aux plans d'origine de la maison ;

Considérant que les vues satellites de 1971, jointes à la demande comme éléments de preuve, démontrent clairement l'existence de cette lucarne ;

Considérant que sa largeur est identique à celle des lucarnes des deux constructions sises au n°45 et 47 construites en 1935 par le même permis d'urbanisme d'origine ; qu'elle serait probablement réalisée lors de la construction de ces 3 immeubles ;

Considérant que celle-ci s'intègre discrètement dans le paysage urbain de l'avenue sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales des constructions mitoyennes ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que les factures datant de 1993, jointes à la demande comme éléments de preuve, démontrent que leur installation date d'avant le 01/01/2000 ;

Considérant que la photo du châssis du rez-de-chaussée, jointe à la demande comme élément de preuve, démontre que sa fabrication date de 1979 ;

Considérant que la demande porte également sur l'installation d'une véranda en aluminium à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'un volume annexe de 5,75 m de largeur et 2,40 m de profondeur, doté d'un toit incliné dont la hauteur varie entre 2,03 m et 2,26 m ;

Considérant que la profondeur totale de l'immeuble est portée à environ 12 m, inférieur à la profondeur maximale autorisée par le PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » ;

Considérant que ladite véranda respecte les dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi que celles du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST », (îlot 3), (A.E. du 18/03/1993) ;

Considérant que la facture datant de 1995, jointe à la demande comme élément de preuve, démontre que son installation date d'avant le 01/01/2000 ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que ces travaux ne peuvent être refusés que :

- S'ils ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces aménagements ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Travaux réalisés après 01/01/2000 :

Considérant que la porte de garage a été remplacée en 2000 par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc ;

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 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 ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée en 2001 par une porte en bois de ton marron ;

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 toutefois qu'un examen des portes existantes sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater qu'elles sont de teinte uniforme et dotés de division d'origine ;

Considérant que les divisions de la porte de garage et de la porte d'entrée s'éloignent fortement des caractéristiques architecturales de l'immeuble et de l'ensemble des 3 immeubles construits à la même époque ;

Considérant que les divisions des portes participent à la dynamique et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

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

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 toutefois que le remplacement systématique des châssis est source de déchets inutiles ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir lors de leur prochain remplacement, des portes d'entrée et de garage en bois de ton blanc et dotés de divisions s'inspirant des portes d'origine ;

Considérant qu'un abri de jardin a été installé en 2016, au fond de la zone de cours et jardins, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un cabanon en bois d'une superficie d'environ 12 m² (2,92m x 3,88 m) et d'une hauteur de 2,40 m, installé à distance de 1,02 m des limites mitoyennes ;

Considérant que sa superficie déroge à la prescription 1.2.2.1 du PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » en ce qu'elle dépasse la superficie maximale autorisée (6 m²) ainsi que la hauteur maximale autorisée (2,25 m) ;

Considérant que sa situation, son gabarit et la végétation qui l'entoure lui permettent une intégration discrète dans le paysage verdoyant de l'intérieur d'îlot et sans porter atteinte à la quiétude du voisinage ni porter atteinte à la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ; que la dérogation à la prescription 1.2.2.1 du PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » est acceptable ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir pour les futures portes d'entrée et de garage :
 - Un bois de ton blanc ;
 - Des divisions s'inspirant des portes d'origine ;
- Choisir de préférence pour les futures menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

La dérogation relative à la prescription 1.2.2.1 du PPAS « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST » en ce qui concerne la superficie et la hauteur de l'abri de jardin est accordée pour les motifs et aux 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.

3. Avenue des Coccinelles, 81

Objet de la demande :

transformer l'habitation, construire 2 lucarnes et une terrasse, déplacer l'escalier extérieur et isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur

Motif de la CC :

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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 d'une construction mitoyenne)

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
Cultuel :**

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement de type bel-étage sur garage et locaux de service, à niveau avec la voirie et le jardin, + 1 + toiture à versants, construite en 1956, dont les combles sont restés non aménagés ;

Considérant que la demande consiste à étendre, transformer et isoler l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Étendre et transformer le bel étage en refermant la terrasse incluse existante en façade arrière ;
- Construire un nouvel ensemble terrasse et escalier d'accès au jardin ;
- Prolonger la cage d'escalier jusqu'aux combles ;
- Construire une lucarne dans chaque versant pour réaliser 2 chambres et une salle de douche ;
- Rehausser la toiture par une isolation extérieure ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Supprimer le conduit de cheminée existant à l'arrière ;
- Déplacer la chaudière dans le garage et construire un nouveau conduit de ventilation et de cheminée ;
- Réduire la profondeur du garage et de la fosse ;
- Remplacer les châssis en PVC blanc existants en façade avant par des châssis en aluminium laqué anthracite ;
- Ragrèer la pierre de façade et restaurer les portes d'entrée et de garage à repeindre couleur anthracite ;

Considérant que le projet, tel que présenté sur les plans introduits 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 :

- L'implantation de la terrasse et de l'escalier dépasse les profils des constructions voisines qui sont moins profondes ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière augmente de 24cm la profondeur de l'habitation qui est déjà plus profonde d'une quarantaine de centimètres que ses voisines ;

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

- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- L'article 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU aux art. 4 et 6 du titre I en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Considérant que les extensions projetées prennent place entre des murs mitoyens existants qu'il n'y a pas lieu de rehausser ;

Considérant qu'une recherche dans les archives de la maison contiguë sise au n°83, en cours d'analyse, a révélé la présence d'une terrasse et d'un escalier menant au jardin à l'arrière du mur mitoyen ;

Considérant que l'absence de cette information sur les plans d'implantation et de réalisation a conduit une erreur d'appréciation sur les motifs de l'enquête publique ;

Considérant qu'à la lumière des archives il apparaît que le projet de construction de la terrasse et l'escalier ne dérogeant pas au RRU et que celui-ci ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur de bâtisse en raison de l'isolation n'augmente pas sensiblement le volume bâti et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation générale de l'habitation visant son adaptation au confort de vie actuel et l'amélioration de sa performance énergétique ;

Considérant que la fermeture de la terrasse incluse permet de réorganiser le niveau de vie de façon plus rationnelle, d'en améliorer l'éclairage naturel en se rapprochant de la source de lumière et d'améliorer la relation entre les espaces intérieur et extérieur par l'agrandissement des baies de fenêtre ;

Considérant que les lucarnes projetées en toiture sont conformes au RRU et respectent un recul approprié par rapport au plan des façades permettant leur bonne intégration dans le volume principal de toiture ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant comprenant le changement de teinte des châssis et portes en gris anthracite et la réduction des divisions de la baie unique du bel étage en 3 parties au lieu de 4, apportent une note plus actuelle qui respecte toutefois la simplicité architecturale d'origine ;

Considérant que le choix de l'utilisation de l'aluminium laqué pour les nouvelles menuiseries châssis est motivé par la finesse des profilés mieux adaptés pour les baies vitrées de grandes dimensions ;

Considérant que l'habillage de la lucarne de façade avant, ainsi que la corniche et la descente d'eau, seront en zinc pré-patiné anthracite s'accordant avec la teinte des châssis ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement dans son ensemble ;

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

Considérant cependant que, tenant notamment compte du placement de la chaudière dans le garage, la réduction de la profondeur du garage est excessive en rapport avec l'évolution de la dimension des véhicules ;

Considérant qu'il y aurait lieu de maintenir une profondeur intérieure minimale de 5m50 afin qu'il reste aisément utilisable ;

Considérant en outre que l'utilisation de la zone de recul en zone de stationnement de véhicules est contraire à la destination de la zone en jardinet planté présentant uniquement les chemins d'accès et les accessoires nécessaires ;

Considérant par ailleurs que la sortie des nouveaux conduits de ventilation et de cheminée ne figure pas sur les plans et que les plans de réalisation n'ont pas été fournis à l'échelle du 1/50 ;

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 réserves de :

- Ne pas réduire la profondeur intérieure du garage à moins de 5m50 ;
- Indiquer sur les plans de toiture et de façade la sortie du nouveau conduit de ventilation et de cheminée ;
- Compléter le plan d'implantation par le dessin de la terrasse et de l'escalier voisin n° 83 et les plans de réalisation par le dessin de l'amorce des constructions existantes aux n°83 et 79 ;
- Ne pas stationner en zone de recul et supprimer des plans le dessin du véhicule en stationnement dans la zone de recul ;
- Télécharger les plans de réalisation à l'échelle du 1/50 ;

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 RRU en ce qui concerne le volume de la construction, art. 4 et 6 du Titre I, sont accordées pour les motifs et aux 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.

4. Rue du Grand Veneur, 7

Objet de la demande :

rénover et transformer l'habitation existante, construire une nouvelle habitation à l'arrière de la parcelle (Krekelenberg) et démolir une partie des annexes

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Considérant que la demande porte sur une parcelle traversante située entre la rue du Grand Veneur et Krekelenberg ; que cette parcelle est bâtie comme suit :

- Rue du Grand Veneur n°7 : maison mitoyenne unifamiliale de gabarit "rez + 1 + toiture à versants" construite en 1900 et 1918 et reprise à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 ;
- Krekelenberg (parcelle 540G) : garage mitoyen construit en 1969 ;
- Diverses extensions infractionnelles ont été construites en intérieur d'îlot au fil du temps ;

Considérant que la demande vise à :

- Démolir une partie des extensions afin d'aménager une cour en intérieur d'îlot ;
- Rénover et transformer l'habitation située Grand Veneur 7 ;
- Démolir le garage situé Krekelenberg (parcelle 540G) et construire une nouvelle maison mitoyenne de style contemporain ;

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

- Dérogation à l'article 6 (hauteur de la toiture) du titre I du RRU ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques) ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement :

- L'impact de la nouvelle maison sur l'ensoleillement du bien voisin de gauche (n°2) ;
- L'impact de la nouvelle maison sur les vues vers le bien voisin de gauche (n°2) ;
- L'impact de la nouvelle maison sur les ouvertures existantes dans le mur mitoyen de gauche ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 207, §3 du CoBAT : immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Démolition d'extensions en intérieur d'îlot et gestion des eaux pluviales

Considérant que plusieurs extensions ont été construites en intérieur d'îlot sans permis d'urbanisme au cours du 20^{ème} siècle ;

Considérant qu'il s'agit d'extension vétustes recouvrant la quasi-totalité de l'intérieur d'îlot et ne présentant aucun intérêt architectural ou patrimonial ;

Considérant que leur démolition permettra d'aménager une cour plantée et perméable ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates existantes et projetées ainsi que la déminéralisation de la zone de recul (côté Krekelenberg) ;

Considérant, par ailleurs, qu'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5 m³ sera installée ;

Considérant que le projet participe ainsi à l'amélioration des qualités environnementales et esthétique de l'intérieur d'îlot et à la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Rénovation de la maison existante (Grand Veneur 7)

Restauration de la façade avant

Considérant que les châssis existants (bois blanc) seront remplacés par des châssis en bois peint en noir ; que la porte d'entrée existante sera également peinte en noir ;

Considérant que ce changement de teinte permettra d'apporter du contraste à la façade sans pour autant dénoter des bâtiments voisins qui disposent également de châssis foncés ;

Considérant que le reste de la façade restera inchangé (briques blanches, soubassement enduit de teinte gris, seuils et marches en pierres bleues, corniche en bois blanc) ;

Considérant qu'il conviendra de représenter et de légender la descente d'eau pluviale de la façade avant en prévoyant une descente d'eau en zinc munie d'une souche pluviale de minimum 1 mètre de hauteur conformément à l'article 10 §4 du titre 1 du RRU ;

Construction de lucarnes et aménagement des combles

Considérant que chacun des deux versants sera doté d'une lucarne afin de permettre l'aménagement d'une chambre parentale avec salle d'eau au niveau des combles ;

Considérant que la lucarne avant adoptera un style s'accordant à la façade avant (châssis en bois peint en noir et parement en bois mouluré et peint en noir) ;

Considérant que ses dimensions sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle présentera un recul relativement limité par rapport à la façade avant (25 cm) ; que le bien dispose toutefois d'une corniche débordante de 50 cm et que le bien voisin de droite présente une toiture à la Mansart dont le brisis sera visuellement aligné sur la lucarne projetée ;

Considérant que la lucarne arrière présentera une largeur plus réduite (1,20 m) et un recul plus marqué par rapport à la façade arrière (environ 1,00 m) ; qu'elle permettra l'aménagement de la salle d'eau destinée à la chambre parentale ;

Isolation par l'extérieur

Considérant que la toiture et la façade arrière seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la toiture implique un dépassement du profil mitoyen des bien voisin ; que la demande déroge donc à l'article 6 du titre 1 du RRU (hauteur de toiture) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dépassement minime et peu perceptible depuis la rue ; que la dérogation se justifie par l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée des murs mitoyens modifiés ;

Aménagements intérieurs

Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs seront revus afin d'améliorer l'habitabilité du bien ;

Considérant que l'entrée sera conservée depuis la rue du Grand Veneur et donnera sur un hall comportant un espace de rangement ainsi qu'un WC séparé ; que hall permettra d'accéder à l'espace de vie du rez-de-chaussée (cuisine, la salle à manger, salon) ; que ces trois pièces disposées en enfilade seront ouvertes les unes sur les autres de façon à créer un grand espace de vie traversant ;

Considérant que la cour arrière située le prolongement des pièces de vie sera accessible via une grande baie vitrée ; qu'une coupole sera également ajoutée au niveau du salon afin d'y apporter davantage de lumière naturelle ;

Considérant que l'escalier central sera transformé afin d'améliorer la circulation verticale dans la maison ; que chacun des étages accueillera une chambre spacieuse (ainsi qu'un bureau au 1^{er} étage) et d'une salle de douche ;

Vu la nette amélioration de l'habitabilité, du confort et de la performance énergétique du bien ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la rénovation de l'habitation existante et la démolition des extensions infractionnelles 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 ;

Démolition du garage et construction d'une nouvelle maison unifamiliale (Krekelenberg – parcelle 540G)

Considérant que le garage à démolir ne présente aucun intérêt architectural ou patrimonial ;

Programme et habitabilité de la nouvelle construction

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison mitoyenne de gabarit « rez + 1 + toiture en pente », d'expression contemporaine ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort présente une faible proportion de logements de "petite taille" comparativement à la moyenne régionale (*IBSA - Zoom sur les communes 2024*) ;

Considérant que la mixité de l'offre en logement est nécessaire pour garantir l'accueil de ménages présentant des profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...)

Considérant que le projet vise, d'après la demande, à construire une maison accueillant un studio d'environ 35m² (1er étage et combles) et un espace de travail accessoire au studio d'environ 25m² (rez-de-chaussée) ;

Considérant que la construction projetée comporte toutefois des locaux habitables différenciés et s'apparente donc réglementairement à une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge donc aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie de la chambre qui présente une surface de 7,7m² ;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est occupée par un espace de travail ce qui induit indirectement, par report des surfaces, la création d'un étage sous combles peu fonctionnel accueillant la chambre et la salle de douche ;

Considérant que la répartition des surfaces dédiée à chaque fonction (en particulier la surface de la chambre (7,7 m²) par rapport à la surface de l'espace de travail (25 m²)) apparaît déséquilibrée au vu du programme envisagé (petite maison unifamiliale) ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 §1. 4° du titre 2 du RRU en matière de superficie minimale n'est donc pas acceptable ;

Considérant que l'agrandissement de la chambre dérogatoire ne peut se faire sans accroître le gabarit de la construction ou sans compromettre la fonctionnalité des autres aménagements intérieurs (salle de douche et escalier d'accès aux combles) ;

Considérant par ailleurs que l'étage sous comble induit un gabarit excessivement imposant au vu des dimensions très réduite de la parcelle ;

Considérant qu'il serait possible de réduire significativement la superficie de l'espace de travail et de revoir la répartition des pièces de façon à réduire le gabarit du projet et à aménager une chambre conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette solution permettrait de réduire la densité bâtie et l'enclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le rez-de-chaussée pourrait par ailleurs ainsi accueillir un petit espace, éventuellement ouvert, destiné au rangement d'un vélo ;

Considérant que la modification de l'aménagement intérieur permettrait donc d'améliorer d'une part, l'habitabilité du bien, et, d'autre part, son intégration urbanistique ;

Expression architecturale

Considérant que l'aspect foncé et saturé du parement projeté (bois carbonisé) tend à visuellement alourdir le projet ; que ce matériau est par ailleurs étranger au cadre bâti environnant ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un matériau de parement présentant un aspect plus sobre et s'approchant des teintes habituellement présentes dans le cadre bâti afin d'améliorer son intégration urbanistique ;

Zone de recul

Considérant que la zone de recul sera, selon les illustrations de la note explicative, revêtue de dalles engazonnées ; que les plans de la demande ne détaillent pas l'aménagement de cette zone ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le garage existant ; que la zone de recul n'a donc pas de raison d'être carrossable ;

Considérant que la zone de recul est destinée à être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, conformément à l'article 11 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle ne peut servir de zone de stationnement et que son imperméabilisation doit être limitée au chemin d'accès piéton afin de favoriser sa végétalisation ;

Considérant qu'il conviendra donc de revoir et de détailler l'aménagement de la zone de recul en respectant les prescriptions du RRU ;

Considérant que les modifications à apporter au projet afin de rencontrer les observations émises ci-avant (notamment en ce qui concerne le réaménagement intérieur complet et la suppression de l'étage sous comble) ne peuvent être considérées comme "accessoire" ou "secondaire" à l'objet de la demande ;

Considérant que les modifications à apporter ne peuvent dès lors faire l'objet de conditions et de plans modifiés tel que le permet l'article 191 du CoBAT ; qu'il convient donc d'émettre un avis défavorable concernant la construction du nouveau logement ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Grand Veneur 7

- **Prévoir, en façade avant, une descente d'eau en zinc munie d'une souche pluviale de minimum 1 mètre de hauteur (cf. article 10 §4 du titre 1 du RRU) ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

Krekelenberg

- **Supprimer la nouvelle habitation projetée.**

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (article 6 du titre 1) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie de la chambre de la nouvelle construction (art. 3 §1. 4° du titre 2) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

La commission encourage le demandeur à revoir la conception de la nouvelle habitation en tenant compte des remarques émises dans le présent avis, et à introduire une nouvelle demande spécifique à cette partie du projet.

5. Rue Auguste Beernaert, 9

Objet de la demande :

régulariser les modifications de baies en façades et l'isolation de la façade à rue par l'intérieur, construire une terrasse perméable en partie haute du jardin (modification du PU/31412-21)

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et 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 la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 Coin du Balai approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 ;

Vu l'inscription du bien comme bâtiment à valeur patrimoniale au schéma des affectations dudit plan particulier d'affectation du sol ;

Vu l'étude historique jointe à la demande de permis d'urbanisme PU/31412-21 introduite en date du 18/12/2021 ;

Vu la servitude de vue sur le jardin et le toit plat de l'immeuble voisin sis rue Auguste Beernaert 7 établie le 15/02/2023 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale d'alignement construite à flanc de colline sur un terrain particulièrement escarpé, dont le gabarit présente un bel-étage sur garage + 1 + toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant du début du siècle passé (1900-1918) ayant notamment fait l'objet de la construction d'une lucarne en toiture avant en 1969, et de transformations importantes en 1972 qui consistaient notamment à construire une extension à mi-niveau entre le bel-étage et le 1^{er} étage et à modifier la façade avant ;

Considérant que la maison se compose actuellement :

- D'un rez-de-chaussée semi-enterré : avec l'accès à l'habitation, la circulation verticale, un garage et une cave,
- D'un bel-étage : avec un séjour, et une cuisine - salle à manger en demi-niveau sur le jardin en façade arrière,
- D'un premier étage : avec une chambre, un petit salon avec vide sur le niveau inférieur,
- D'un deuxième étage : avec une seconde chambre et une salle de bain ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme PU/31412-21 introduite en date du 18/12/2021 ;

Considérant que cette demande portait sur la construction d'une nouvelle annexe dans le prolongement de l'extension de 1972, la construction d'une lucarne, l'isolation des façades, pignon et toiture par l'extérieur, et la modification du relief du jardin ;

Considérant que le Collège des Bourgmestres et Echevins a émis, en sa séance du 31 janvier 2023, un avis favorable et que le permis a été délivré ;

Considérant que les actes et travaux effectués à ce jour dans le cadre de ce permis concernent la construction de l'annexe arrière, de la lucarne dans le versant arrière de la toiture, l'isolation du pignon et de la façade arrière, et la modification du relief du jardin ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU/31412-21 afin de régulariser certaines modifications effectuées en cours de chantier et de réaliser des actes et travaux supplémentaires ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- En façade à rue, de l'isolation réalisée par l'intérieur, de la conservation des dimensions des baies existantes, de leurs châssis peints en noir et non en gris foncé, et de l'élargissement des baies de la lucarne ;
- En façade latérale droite de l'annexe, de l'élargissement de la baie de la cuisine ;
- Et sur le projet de la réalisation d'une terrasse en partie haute du jardin ;

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) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

MOTIVATION :

1. La régularisation des travaux en façade à rue :

Isolation :

Considérant que l'isolation de la façade à rue prévue par l'extérieur a été réalisée par l'intérieur ; que les travaux d'isolation intérieure ne sont pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'ainsi le revêtement de façade reste inchangé ; qu'il est constitué de briques de ton beige ;

Châssis :

Considérant que la modification des dimensions des baies a été abandonnée ;

Considérant que les châssis ont été réalisés en bois ; que leur teinte initialement prévue était le gris foncé ;

Considérant qu'ils ont été peints en noir ; que la porte de garage métallique sera également peinte en noir ;

Considérant que cette teinte s'harmonise avantageusement avec la teinte de la brique de façade et qu'elle est présente dans le voisinage immédiat du bien ;

Lucarne :

Considérant que les dimensions des châssis de la lucarne ont été modifiées ;

Considérant que la lucarne présentait deux panneaux latéraux en fibre ciment ; que ces panneaux étaient dans un état de dégradation avancée ; qu'ils ont de ce fait été déposés et remplacés un élargissement des parties vitrées de sa face avant ;

Considérant que la division des châssis (un élément fixe central avec deux ouvrants de part et d'autre) n'est pas modifiée ;

Considérant que le châssis fixe central est élargi d'1,60 m à 2,60 m ; que les deux châssis latéraux conservent les mêmes dimensions ;

Considérant que la dimension de la baie passe de 3,50 m à 4,40 m de large ; que l'éclairage naturel de la chambre s'en trouve largement augmenté ;

Considérant que les châssis de la lucarne sont de teinte noire ; que la corniche a également été peinte en noire ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications respecte la typologie de l'immeuble et la qualité architecturale de la façade de l'habitation, comme du front bâti de son environnement immédiat, tel que le spécifie la prescription 4.4.1.3 du PPAS (modifications admises pour les bâtiments à valeur patrimoniale) ;

2. La régularisation de l'élargissement de la baie de la cuisine :

Considérant l'existence d'une fenêtre d'angle sur l'axe mitoyen avec le bien sis au n°9 de la rue Auguste Beernaert ;

Considérant que cette baie latérale se situe au bel étage, au niveau de la cuisine, dans l'extension arrière de l'habitation ;

Considérant qu'elle a été élargie lors du chantier de la construction de cette extension ; que sa largeur initiale d'1,20 m a été augmentée d'1 m ;

Considérant que sa hauteur de 0,75 m est restée inchangée ;

Considérant que l'ouvrant simple prévu a été remplacé par deux ouvrants ;

Considérant qu'au vu de sa situation au niveau du 1er étage, en façade latérale, elle engendre une vue directe sur le jardin et le toit plat de l'annexe du bien voisin ;

Considérant que la baie d'origine n'étant pas conforme au Code civil, une servitude de vue sur le jardin et le toit plat de l'immeuble voisin sis rue Auguste Beernaert 7 a été établie le 15/02/2023 entre les deux propriétaires concernées ;

Considérant que ladite servitude est constituée à titre gratuit et perpétuel ; que les dimensions de la fenêtre d'angle n'y sont pas spécifiées ;

Considérant dès lors que cet agrandissement est acceptable ; qu'il génère un supplément d'éclairage naturel pour la cuisine du bien ;

3. La réalisation d'une terrasse en partie haute du jardin :

Considérant la terrasse existante située juste devant l'extension, en contrebas du jardin, d'une largeur de 4,69 m et d'une profondeur de 2,48 m, pour une superficie d'environ 11,60 m² ;

Considérant le mur de soutènement d'1,40 m de haut qui la délimite ;

Considérant l'orientation Est-Ouest du bien et le terrain particulièrement escarpé de la zone de cours et jardins du bien ;

Considérant que cette terrasse est très enclavée et de ce fait peu ensoleillée ;

Considérant le projet d'aménager une terrasse supplémentaire dans le jardin de l'habitation ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse en partie haute du jardin permettrait de bénéficier du soleil en fin de journée ;

Considérant que la terrasse projetée se situe sur le dernier plateau haut en fond de jardin ;

Considérant que sa réalisation nécessite de modifier le terrain sur un maximum de 50 cm de hauteur pour niveler le sol ;

Réalisation

Considérant ses dimensions, soit 3,60 m de large et 3,60 m de profondeur, pour une superficie d'environ 13,00 m² ;

Considérant qu'elle sera réalisée en dalles de béton sur fondations drainantes ; que les joints entre dalles seront constitués de gravier ;

Considérant que cette terrasse se situera plus de 5,50 m plus haut que le niveau de la terrasse inférieure ; qu'elle fera face au dernier niveau de l'habitation ;

Considérant que cette position en hauteur est susceptible de générer des vues intrusives sur les biens mitoyens, leurs zones de cours et jardins et leurs façades arrières ;

Considérant que la prescription 1.3.6 du PPAS (atteinte à l'intérieur d'îlot) précise que les actes et travaux relatifs aux intérieurs d'îlot doivent être liés à une amélioration de la qualité végétale ou minérale des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la prescription 2.2.1 (zones de cours et jardins) du PPAS précise que ces zones sont prioritairement destinées à être aménagées en zones de verdure et de détente / loisirs et de jardins plantés et accessoirement aux dallages de terrasses limitées en profondeur à 4,00 m à partir de la façade arrière ;

Considérant que l'emplacement de la terrasse prévue et sa matérialité dérogent à ces deux prescriptions ;

Considérant de plus que cette même prescription indique que leur aménagement doit répondre aux conditions suivantes :

- La surface doit être plantée sur au moins 50% de la parcelle ;
- La surface doit être perméable, de pleine terre sur au moins 75% de la partie non construite de la zone de cours et jardins de la parcelle concernée ;

Considérant que la zone de cours et jardins du bien a une superficie de 60,00 m² pour une superficie végétalisée d'environ 25 m² ; qu'elle ne répond pas à ces conditions ;

Considérant cependant la faible profondeur (2,48 m) de la terrasse existante au droit de la façade arrière du bien et son enclavement dû à la forte déclivité du terrain ;

Considérant que l'installation d'une deuxième terrasse permettrait aux demandeurs de bénéficier d'un espace de loisir supplémentaire avec un ensoleillement en fin de journée ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse est acceptable ;

Considérant cependant qu'il conviendrait de réduire ses dimensions en profondeur à 2,50 m et d'utiliser un matériau lui assurant une semi-perméabilité et de traiter l'espace résiduel en pleine terre plantée ;

Considérant de plus qu'il y a lieu d'installer, au droit de son mur de soutènement, un dispositif végétal (haie vive) d'une hauteur d'1,80 m, destiné à limiter les vues intrusives sur les biens voisins ;

Escalier

Considérant que l'escalier existant le long de la limite mitoyenne est prolongé de huit marches pour permettre l'accès à cette terrasse ;

Considérant que cet escalier est réalisé en béton ;

Considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme initial (réf. PU/31412-21), non visées par la présente demande de modifications restent d'application ;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée ;

Considérant également que toute modification non explicitement sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif en application de l'art. 102/1 du CoBAT ne saura en aucun cas être octroyée implicitement ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions 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 DE :

- Limiter la profondeur de la terrasse projetée à 2,50 m ;
- Prévoir un matériau semi-perméable pour sa réalisation ;
- Prévoir un dispositif végétal (haie vive) d'une hauteur d'1,80 m au droit du mur de soutènement ;
- Fournir un plan paysagé permettant de garantir l'intimité des propriétés voisines ;
- Fournir le formulaire d'avertissement des propriétaires voisins accompagné du récépissé de l'envoi recommandé ou signé pour prise de connaissance (annexe II)

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 aux prescriptions 1.3.6 (atteinte à l'intérieur d'ilot) et 2.2.1 (zones de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 Coin du Balai sont acceptées 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.

6. Rue des Archives, 22

Objet de la demande :

construire une extension en façade arrière et rénover partiellement la maison

Motif de la CC :

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)

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

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 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) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1961, de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au rez-de-chaussée, d'un garage, du hall d'accès avec la circulation verticale, d'une buanderie et d'une cour extérieure couverte ;
- Au premier étage, de la cuisine, du séjour ouvrant sur une terrasse, avec un escalier d'accès au jardin ;
- Au deuxième étage, de deux grandes chambres et d'une salle de bain ;
- Et d'une troisième chambre dans les combles ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension en façade arrière et de rénover partiellement la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. La construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière du bien ;
2. L'isolation de la façade arrière ;
3. L'isolation de la toiture ;
4. L'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie ;
5. La régularisation des portes et châssis de la façade à rue ;

Considérant qu'il y a également lieu, dans la présente demande, d'analyser la situation existante de la zone de recul ;

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

- 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) ;
- 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 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- En matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4), en ce que l'escalier dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde et du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m ;
- En matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6), en ce que l'extension projetée dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et en ce que l'escalier extérieur dépasse de plus de 3 m la hauteur des deux profils mitoyens ;
- En matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), en ce que les bandes de roulement et une partie de la végétation de la zone de recul du bien ont été supprimées sans autorisation ;

MOTIVATION :

1. La construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière du bien :

L'extension :

Considérant que la construction de cette extension implique la démolition de la terrasse existant au premier étage et de l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant que l'extension projetée se développe sur toute la largeur de la façade arrière, sur deux niveaux, le rez-de-chaussée et le premier étage ;

Considérant que ses dimensions en profondeur (2,80 m) et en hauteur (5,58 m) s'alignent sur le gabarit de l'extension du bien voisin sis au n°24 de la rue des Archives ;

Considérant qu'elle est réalisée en structure bois ; qu'elle est isolée par l'extérieur et que l'isolant est recouvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que sa toiture, d'une superficie de 13,90 m², est végétalisée ;

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 en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que l'extension déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que sa hauteur dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, le bien sis au n°20 de la rue des Archives ;

Considérant cependant, que sa réalisation permet de créer un bureau de 14 m² destiné au télétravail au rez-de-chaussée et d'agrandir la superficie du séjour d'autant à l'étage ;

Considérant que l'extension projetée crée un espace à fort éclairage naturel et donne une vue directe sur le jardin du bien ; qu'elle augmente la superficie habitable du bien de 28 m² avec l'aménagement de deux espaces supplémentaires ;

Considérant qu'elle améliore ainsi les conditions de confort et d'habitabilité du bien, en redistribuant ses espaces de vie en contact direct avec le jardin ;

Considérant qu'elle respecte les caractéristiques typologiques de la maison unifamiliale, en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale des façades ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse est de 11,30 m ; qu'un jardin d'un minimum de 11,40 m de profondeur est conservé ;

Considérant que le projet soumis constitue une extension normale de l'habitation ; que nombre des maisons avoisinantes présentent des annexes similaires ;

Considérant dès lors, qu'au vu de la configuration du cadre bâti avoisinant, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

La baie en façade de l'extension :

Considérant que la baie réunissant les deux niveaux est constituée de quatre châssis coulissants à l'étage, et de trois coulissants et un fixe au rez-de-chaussée ; que ces menuiseries sont réalisées en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que cet élément de 4,80 m de haut par 4,40 m de large a pour effet un apport de lumière naturelle supplémentaire conséquent dans les espaces de vie de l'étage et du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus qu'il accentue l'ouverture de l'habitation sur le jardin ;

La terrasse :

Considérant que le terrain est aménagé pour créer une terrasse de 3,80 m de large et de 4,70 m de profondeur se développant sur le côté droit de l'extension ;

Considérant que cette terrasse d'une superficie d'environ 17,50 m² sera réalisée en bois ; qu'elle ne sera pas perméable ;

Considérant la nécessité d'optimiser la rétention des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception de cette terrasse de manière à optimiser la gestion des eaux de pluie sur le terrain ;

L'escalier :

Considérant qu'un escalier droit, réalisé en caillebotis métallique, permet l'accès au jardin depuis le premier étage de l'extension ;

Considérant qu'il déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde et du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m, et dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Considérant que cet escalier est positionné perpendiculairement à la façade ;

Considérant qu'il se situe à 1,90 m de la limite mitoyenne avec le bien voisin sis au n°20 de la rue des Archives ; qu'en cela il est conforme au Code civil ;

Considérant qu'il permet un accès direct au jardin depuis les pièces de vie de l'habitation ;

Considérant cependant qu'il génère des vues intrusives sur les bien voisins ;

Considérant dès lors que les dérogations 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) ne sont pas acceptables ;

1. L'isolation de la façade arrière :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ;

Considérant que le complexe de cette isolation de la façade arrière se compose d'un isolant revêtu d'un enduit de ton blanc pour une épaisseur totale de 15 cm ;

Considérant que cette isolation induit un dépassement minime (de l'épaisseur de l'isolant) de la façade mitoyenne du bien sis au n°20 de la rue des Archives et reste en retrait de 15 cm par rapport à la façade du bien sis au n°24 ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant 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 le projet participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

2. L'isolation de la toiture :

Considérant que l'ensemble de la toiture sera isolé avec un isolant de 15 cm ; que ces travaux ne sont pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la toiture du bien est actuellement légèrement plus basse que les deux toitures voisines, respectivement de 20 cm et 45 cm ;

Considérant que le faitage est augmenté de 22 cm ; que la toiture dépasse ainsi très légèrement celle du bien voisin de gauche et reste inférieure à celle de droite ;

Considérant que le dépassement ajouté par l'isolation de la toiture est minime et peu perceptible depuis l'espace public ; que le projet propose une couverture en tuiles rouges à double emboîtement, identique à l'existant ;

Considérant de plus que l'isolation des toits améliore le confort thermique de l'habitation et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

3. L'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie :

Considérant l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 5000 l sous la terrasse, à l'arrière du bien ; que son trop-plein s'évacue vers l'égout ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il faut tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ; que l'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de compléter la gestion de l'eau proposée par des installations adéquates permettant de traiter les eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

4. La régularisation des portes et châssis de la façade à rue :

Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage en façade à rue ont été changés sans autorisation en 2003 ;

Considérant qu'ils diffèrent de la situation de droit établie par le permis d'urbanisme PU17.114 octroyé le 16/01/1961 ;

Considérant que cette situation de droit ne précise pas le matériau utilisé pour ces menuiseries ; que l'année de construction du bien (1961) et leur dessin dans les documents graphiques du permis semblent indiquer des châssis métalliques pour les étages et les combles, et des portes en bois munies de grilles au rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que leur matériau actuel est le PVC de ton blanc ;

Considérant que les divisions des châssis des premier et deuxième étage n'ont pas été respectées ;

Considérant que la porte de garage à trois battants munis de grilles a été remplacée par une porte simple basculante ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine se composait d'un châssis fixe vitré et d'un ouvrant reprenant les proportions des portes du garage, et également muni d'une grille ;

Considérant qu'elle a été remplacée par une porte pleine avec imposte vitrée et un élément fixe vitré toute hauteur ;

Considérant que le matériau et la division des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

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 ;

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

Considérant cependant que ce remplacement est relativement récent ; que le remplacement systématique des châssis est source de déchets inutiles ;

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 dès lors qu'il conviendra de remplacer l'ensemble de ces menuiseries en PVC par des menuiseries en bois lors du prochain remplacement ;

Considérant dès lors qu'il conviendra de remplacer l'ensemble de ces menuiseries en PVC par des menuiseries en bois ou en aluminium lors du prochain remplacement ;

5. La zone de recul :

Considérant que la situation actuelle de la zone de recul diffère de la situation de droit établie par le permis d'urbanisme PU17.114 octroyé le 16/01/1961, en ce que les bandes de roulement permettant l'accès au garage ont disparu, que les bandes de végétation ont été soit supprimées soit réduites ;

Considérant que la zone de recul actuelle est entièrement imperméabilisée à l'exception des deux bandes latérales de 60 cm de large le long des axes mitoyens ;

Considérant que la superficie végétalisée est ainsi passée de 3 m² à 1,20 m² ;

Considérant que cet élargissement de la zone imperméabilisée a pour effet de permettre le stationnement de deux véhicules côte à côte ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que l'aménagement, tel qu'existant, est contraire à cet article en ce que la zone de recul est recouverte d'un matériau imperméable et porte atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant, en effet, que la végétalisation des zones de recul contribue à maintenir les qualités paysagères du paysage urbain ; que les éléments qui les composent (muret,

jardinet) font partie intégrante du patrimoine bâti à préserver et constituent un témoin du tissu urbain de l'époque ;

Considérant qu'un retour à la situation de droit avec le rétablissement des deux bandes de roulement pour l'accès au garage et d'une bande imperméable d'1,50 m de large pour l'accès à la porte d'entrée permettrait d'augmenter avantageusement la perméabilité de la zone de recul ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir les différentes bandes de végétation dans leurs largeurs initiales (respectivement 0,90 m, 0,70 m, 1,10 m et 0,60 m) pour favoriser la perméabilisation de cette zone de recul en rapport avec les deux accès à la porte d'entrée et la porte de garage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) est refusée ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir une finition soignée du mur mitoyen de l'extension, en accord avec le propriétaire du bien voisin sis au n°20 de la rue des Archives ;
- Prévoir une réalisation de la terrasse à l'arrière du bien permettant de participer à la rétention des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Revoir la conception de la gestion des eaux de pluie en tendant à restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit sur la parcelle ;
- Supprimer l'escalier extérieur entre l'extension et le jardin afin de ne pas créer des vues intrusives sur les biens voisins ;
- Choisir des châssis et portes en bois ou aluminium lors du prochain remplacement des menuiseries de la façade à rue ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen de l'extension, en accord avec le propriétaire du bien voisin sis au n°20 de la rue des Archives, dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux d'aménagement de la zone de recul, en rétablissant les bandes de roulement et les bandes de végétalisation dans leurs largeurs originelles, endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la hauteur de l'extension sur deux niveaux à l'arrière du bien (art. 6, titre I) est acceptée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la réalisation d'un escalier droit extérieur donnant accès au jardin depuis l'étage de l'extension projetée (art. 4 et 6, titre I) sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (art. 11, titre I) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

7. Rue des Sangliers, 9

Objet de la demande :

créer deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture, remplacer la cheminée, construire une extension côté jardin et isoler la façade arrière

Motif de la CC :

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

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)

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 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) ;

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

Vu la réunion de projet du 12/07/2024 ;

Considérant que le cadre et les modalités des réunions de projet sont fixés par arrêté du Gouvernement le 23 mai 2019 ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne, construite à la fin des années cinquante dans l'impasse de la rue des Sangliers, appartenant à un ensemble de seize immeubles contenant chacun trois habitations unifamiliales accolées, et tous réalisés sur le modèle des plans de l'architecte J.F. Collin ;

Considérant que l'habitation faisant l'objet de la présente demande se trouve au centre d'un groupe de trois logements, entre les numéros 7 et 11 de la rue des Sangliers ;

Considérant qu'elle se compose :

- D'un sous-sol semi-enterré : avec l'accès au logement, hall d'entrée et circulation verticale, un garage, un local technique et un local de rangement ;
- D'un rez-de-chaussée : avec un séjour – salle à manger traversant et une cuisine donnant sur le jardin ;
- D'un étage : avec trois chambres et une salle de bain avec toilette ;
- Et de combles non aménagés accessibles par une trappe ;

Considérant qu'il s'agit de créer deux lucarnes en toiture, de construire une extension côté jardin et d'isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- La création d'une deuxième lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- La construction d'une extension avec terrasse, à l'arrière du bien ;
- L'isolation extérieure de la façade arrière ;
- L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

L'inexactitude des documents graphiques, notamment concernant la représentation du jardin du bien sis au n° 7 de la rue des Sangliers, dans sa forme et ses dimensions, dans les proportions de sa terrasse, et l'absence de représentation des panneaux solaires sur la toiture de ce bien, sur les plans comme dans l'étude d'ensoleillement ;

Le dimensionnement excessif :

- De l'intervention en toiture, s'apparentant plus à la réalisation d'un étage supplémentaire qu'à la construction de deux lucarnes et rompant ainsi l'harmonie de l'ensemble du bloc des trois habitations ;
- De la réalisation de l'extension arrière, avec une profondeur et une hauteur accrues par rapport à l'auvent existant ;

La perte d'ensoleillement qui en découle pour les deux biens mitoyens :

Du côté du bien sis au n°7 de la rue des Sangliers :

L'étude d'ensoleillement montre que l'ombre portée des lucarnes impacte le jardin de mi-octobre à mi-avril et diminuerait d'environ 1/3 la rentabilité des panneaux solaires en toiture ; l'extension projetée engendre également de l'ombre sur la terrasse, qui est un lieu de vie tout au long de la journée par beau temps ;

Du côté du bien sis au n°11 de la rue des Sangliers :

Un impact de l'ombre portée des lucarnes sur une future installation de panneaux solaires en toiture ; une perte d'ensoleillement le soir, en été, estimée à 21 % de plus que la situation actuelle, due à la profondeur augmentée (0,87 m) de l'extension projetée par rapport à l'auvent existant, et parallèlement une occultation de la vue principale vers l'Ouest, sur l'espace vert de l'intérieur de l'îlot ;

Une perte de surface perméable :

La construction de l'extension et de la terrasse engendre une perte de surface perméable significative, en contradiction avec une volonté générale de maintien des surfaces vertes en zone urbaine, et nécessitera probablement une altération des haies existantes ;

A noter également :

- Une opposition à la démolition, reconstruction ou intégration des murs mitoyens dans le nouveau projet ;
- Une inquiétude quant à une dévalorisation du bien ;
- Un questionnement sur la nécessité, par rapport au programme annoncé de l'habitation (« créer des pièces supplémentaires pour l'organisation de la vie familiale et le "télétravail" ») de la construction de l'extension ;
- La demande d'établir un état des lieux ;
- La proposition d'alternatives au projet proposé en construisant l'extension dans les limites du gabarit de l'auvent actuel, en maintenant les murs mitoyens dans leur état existant et en réalisant la lucarne dans le versant arrière, avec un recul d'environ 1 m par rapport au plan de la façade ;

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 l'isolation de la façade arrière dépasse de 24 cm en profondeur les deux profils mitoyens alignés et que l'extension projetée à l'arrière du bien dépasse la profondeur et la hauteur de ces deux mêmes profils ;

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 qu'en date du mardi 26 novembre 2024 la commission de concertation a reporté son avis à une séance ultérieure dans l'attente :

- D'une étude d'ensoleillement prenant en compte les dimensions réelles des jardins voisins et la présence de panneaux solaires dans le versant arrière du toit voisin ;
- D'une coupe projetée figurant les haies séparatives au niveau de la terrasse projetée ;

Considérant que les documents demandés ont été déposés en date du 12/12/2024 ;

MOTIVATION :

1. La création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture :

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme propose d'aménager les combles pour y installer la chambre parentale ;

Considérant que cet aménagement s'accompagne de la pose d'un escalier en remplacement de la trappe desservant actuellement les combles ;

Considérant que l'espace projeté aura une hauteur sous-plafond de 2,30 m, tel le minimum prescrit par l'article 4 du titre II du RRU pour les locaux habitables sous combles ;

Considérant que la lucarne projetée est en recul par rapport au plan de la façade d'1,08 m ;

Considérant que sa largeur (4,26 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,40 m) ; que sa hauteur (1,60 m) est inférieure à 2 mètres par rapport à la toiture ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les joues, la face avant et la toiture de la lucarne projetée sont réalisées en bardage zinc à joint debout de teinte gris clair ;

Considérant que la baie est constituée de cinq châssis de dimensions identiques (0,65 m de large x 1,50 m de haut) dont un ouvrant central ; qu'ils respectent la verticalité des châssis de la façade à rue ;

Considérant que le matériau de ces châssis est le bois peint de ton blanc, à l'identique des menuiseries existant en façade à rue ;

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 cependant que la lucarne projetée présente un couronnement très peu marqué et une forte proportion de pleins ; que cette absence de relief ainsi que le jeu de pleins et de vides contribuent à augmenter son impact visuel depuis la rue ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir sa composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – pour permettre une intégration plus discrète et proportionnée de ladite lucarne à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;

2. La création d'une deuxième lucarne dans le versant arrière de la toiture :

Considérant que cette lucarne est destinée à la chambre parentale ;

Considérant que la chambre a une superficie de 18 m², une hauteur sous-plafond de 2,30 m et une superficie nette éclairante de 6,60 m², qu'en cela elle est conforme aux prescriptions des articles 3,4 et 10 du titre II du RRU ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée (4,26 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,40 m) ; que sa hauteur est de 2,00 par rapport à la toiture ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ses joues, sa face avant et sa toiture sont réalisées en bardage zinc à joint debout de teinte gris clair ;

Considérant que la baie est constituée de deux châssis coulissants en aluminium gris anthracite de dimensions identiques (1,62 m de large x 2,30 m de haut) ;

Considérant que le matériau du garde-corps n'est pas spécifié ; qu'il est dessiné comme étant en verre transparent ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter ce matériau car un garde-corps en verre est de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ; que son remplacement par un garde-corps opaque ou translucide permettrait de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;

Considérant que la lucarne projetée ne présente que très peu de relief au niveau du couronnement et une forte proportion de pleins ; que cette absence de relief ainsi que le jeu de pleins et de vides contribuent à augmenter son impact visuel depuis l'intérieur de l'ilot ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir sa composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – pour permettre une intégration plus discrète et proportionnée de ce chien-assis au contexte bâti circonvoisin ;

Considérant de plus qu'elle est positionnée dans le plan de la façade ; que cette position engendre des vues intrusives plongeantes sur l'intérieur de l'ilot et plus particulièrement sur les jardins des habitations mitoyennes, provoquant ainsi une perte d'intimité pour les biens du voisinage immédiat ;

Considérant que son impact visuel massif l'assimile à la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant la configuration particulière de l'immeuble voisin sis au n°11 en ce qu'il dispose d'un jardin de petite dimension et la présence de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de l'immeuble sis au n°7 ;

Considérant, qu'au vu de l'étude d'ensoleillement, la hauteur de la lucarne porte atteinte à l'ensoleillement des toitures et jardins voisins ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de diminuer les dimensions de la lucarne arrière et de revoir l'aménagement des combles ;

Considérant que les dimensions de la chambre projetée peuvent être réduites tout en restant conformes au titre 2 du RRU ;

Considérant que cette lucarne doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture ;

Considérant, par ailleurs, que les lucarnes du clos dans lequel se situe la présente demande présentent toutes un retrait par rapport au plan de la façade ; qu'il convient dès lors, de s'inspirer des caractéristiques typologiques des maisons avoisinantes afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant dès lors qu'il convient d'implanter la face externe de la lucarne à minimum 70 cm du plan de la façade arrière, tel qu'exprimé lors de la réunion de projet du 12/07/2024 ;

3. La construction d'une extension avec terrasse à l'arrière du bien :

Considérant la construction d'un auvent autorisé par le permis d'urbanisme n°16.129 octroyé le 13/09/1957 :

Considérant qu'il est constitué par un toit en pente en métal et verre clair entre les deux murs mitoyens ;

Considérant que ses dimensions sont de 2,13 m de profondeur par 6,24 m de largeur, de 3,19 m de hauteur au point haut de sa toiture et de 2,41 m au point bas ;

Considérant que la présente demande prévoit sa démolition pour construire une extension en prolongement des pièces à vivre du rez-de-chaussée (cuisine et salle à manger) ;

Considérant que cette extension accentue l'effet traversant des espaces du rez-de-chaussée et les met en contact direct avec le jardin ;

Considérant que le sol du jardin est mis au niveau du rez-de-chaussée pour accueillir une terrasse de plain-pied en bois sur plots d'une superficie de 21 m² ;

Considérant qu'au vu des plans déposés en date du 12/12/2024, il est prévu des murs de soutènement en mitoyenneté ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un retrait d'au moins 50 cm afin de permettre le maintien de la haie végétalisée en mitoyenneté ;

Considérant que l'extension est réalisée en ossature bois avec parement en brique de ton rouge brun identique à l'existant en façade arrière ; qu'elle est pourvue d'une baie de 4,85 m de largeur par 2,50 m de hauteur composée de trois coulissants ;

Considérant que sa hauteur est de 2,97 m ; qu'elle se situe 15 cm plus bas que la toiture de l'auvent existant ;

Considérant que sa profondeur est de 3 m ; qu'elle dépasse l'emprise de l'auvent de 87 cm ;

Considérant que les murs mitoyens sont surélevés d'1,06 m sur une profondeur de 3 m, et traités en crépi de ton blanc avec couvre-mur en aluminium de ton gris anthracite du côté des biens voisins ;

Considérant que la composition des murs mitoyens ne permet pas aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir des murs mitoyens en maçonnerie d'une épaisseur maximale de 28 cm ;

Considérant que la volumétrie de l'extension projetée est bien plus importante en profondeur et hauteur que l'auvent existant ; que sa toiture plate a plus d'impact que la toiture en pente de cet auvent ;

Considérant de plus que la plupart des habitations du clos présentent de petits jardins peu profonds ; que telle est la situation des deux biens mitoyens ;

Considérant que cette caractéristique urbanistique accentue l'impact de la volumétrie de l'extension projetée sur l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre l'incidence de la volumétrie de l'extension sur ces deux biens voisins ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de réduire sa profondeur à 2,13 m, profondeur actuelle de l'auvent ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables moyennant l'adaptation en profondeur mentionnée ci-dessus ;

Considérant que sa toiture plate est végétalisée ;

Considérant qu'une végétalisation de cette toiture améliore son aspect visuel depuis les immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'ilots ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant la demande des réclamants d'établir un état des lieux de la parcelle concernée par le présent projet et les deux parcelles voisines aux n°7 et 11 de la rue des sangliers ;

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 qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits des tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

4. L'isolation extérieure de la façade arrière :

Considérant que la façade arrière actuelle est en brique de ton rouge à brun ;

Considérant que cette façade sera isolée au niveau de l'étage par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur revêtu de briques de ton rouge brun, identique à l'existant ;

Considérant que le complexe de cette isolation induit un dépassement en profondeur des profils mitoyens des constructions voisines de 24 cm ;

Considérant qu'en cela la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant cependant que ce dépassement est minime ; que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les façades contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant 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 le projet participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qui concerne cette isolation de la façade arrière au niveau de l'étage sont acceptables ;

5. L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 3000 litres avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

Considérant que cette citerne est placée en zone de cours et jardins ainsi qu'une caisse d'infiltration d'une capacité de 2000 litres ;

Considérant de plus que la zone de cours et jardins est en pleine terre, que la toiture de l'extension est végétalisée et que la terrasse réalisée sur plots est semi-perméable ;

Considérant dès lors que le projet répond à ces critères dans la gestion des eaux de pluie sur sa parcelle ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

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 moyennant certaines adaptations que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Revoir la composition des lucarnes en toiture avant et arrière : position en retrait à minimum 70 cm du plan de la façade, proportions des vides et des pleins, relief, couronnement ;**
- **Prévoir pour la lucarne arrière un garde-corps n'étant pas de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ;**
- **Réduire la profondeur de l'extension projetée à 2,13 m ;**
- **Prévoir pour l'extension des murs mitoyens en maçonnerie d'une épaisseur maximale de 28 cm ;**
- **Prévoir au niveau des murs de soutènement, un retrait d'au moins 50 cm afin de permettre le maintien de la haie végétalisée en mitoyenneté ;**
- **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 de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés 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 articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qui concerne l'isolation extérieure des différentes façades et la réalisation de l'extension arrière sont accordées pour les motifs et aux 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.

8. Avenue Léopold Wiener, 60

Objet de la demande :

Rénover la piscine communale

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

Abstention de la Commune car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation

AVIS MAJORITAIRE :

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

Vu la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu la demande se situe en zone d'équipements suivant le PPAS « zone 7 - WIENER » (AR 13-01-2011) ; que le bâtiment est repris comme patrimoine à conserver et/ou à restaurer ;

Vu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal le 19 aout 2024 ;

Considérant que la demande vise à rénover la piscine communale ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 28/10/2024 au 12/11/2024 pour les motifs suivants:

- Application des articles du COBAT
- Application de l'Art. 126§11 du COBAT : Dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

- La méthode de montage de la sirène « Calypso 2000 » ;

Vu l'avis reporté en séance du 26/11/2024 de la commission de concertation dans l'attente d'une étude sur la gestion des eaux

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 l'architecture de la piscine du Calypso est typique des années 1970 ; que les façades sont en brique blanches ; que les façades ouest et sud sont agrémentées de grandes verrières, offrant une abondance de lumière naturelle à l'intérieur ;

Considérant que le bâtiment se trouve en recul par rapport à la rue, avec une zone de stationnement pour voitures ; qu'un bâtiment tout en longueur se trouve entre la piscine et le parking, cette construction de faible hauteur (2,40 m) abrite les équipements/rangements de la piscine et crée une séparation visuelle entre les nageurs et l'espace public ;

Projet :

Considérant que le projet vise à améliorer le confort des utilisateurs tout en garantissant la durabilité et la pérennité du site ; que le projet se concentre sur une rénovation énergétique complète pour réduire la consommation d'énergie et les coûts associés ;

Considérant que le projet de rénovation énergétique comprend les interventions suivantes :

- Isolation des toitures principales avec 40 cm de verre cellulaire ;
- Isolation de la toiture terrasse du lagon avec 14 cm de PIR ;
- Isolation de la toiture verticale avec 12 cm de PIR ;
- Isolation des murs par l'extérieure, enlèvement du mur de parement, isolation en EPS 30cm avec habillage de brique blanche ;
- Isolation des colonnes par l'extérieure avec isolation en EPS et avec une finition crépis lisse blanc ;
- Le démontage du bardage en ardoise artificielle en amiante-ciment ;
- Remplacement de 19 anciens châssis peu performants par des châssis en bois certifiés FSC ou PEFC. (Les grands murs rideaux des façades sud et ouest seront maintenus car ils ont été remplacés en 2008 et sont en bon état) ;

Considérant que l'aspect extérieur du bâtiment sera conservé, respectant son apparence architecturale d'origine ; que les murs seront rénovés en utilisant des briquettes sur isolant, maintenant ainsi l'aspect des briques blanches ; qu'il est important de choisir une brique qui se rapproche le plus possible de l'aspect de la brique existante (couleur uniforme, texture lisse et dimensions similaires) afin de préserver l'architecture et le caractère du bâtiment ;

Considérant que le bardage en ardoise-ciment amianté sera démonté, et les nouvelles ardoises fibre ciment conserveront l'aspect actuel ; que les colonnes seront revêtues de crépi blanc lisse pour préserver l'esthétique existante ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment va légèrement être augmentée en raison de l'épaisseur des murs qui s'épaississent vers l'extérieur pour recevoir l'isolation et les briquettes de façade, ainsi que l'isolant en toiture, qui viens épaissir la rive périphérique de la piscine ;

Considérant que le projet déroge à l'art 2.4 du PPAS ; que cet article du PPAS demande de recouvrir les toitures plates d'une toiture verte ; que le projet demande une dérogation à cet article vu les contraintes techniques et budgétaires ; que la toiture actuelle de la piscine du Calypso est une toiture synthétique avec une pente de 10 %, pour laquelle une végétalisation pourrait être techniquement envisageable ; que cependant, la charge admissible pour cette toiture est limitée ; que la création d'une toiture végétalisée nécessiterait le renforcement de la structure intérieure existante ; que ces travaux de renforcement entraîneraient la fermeture de la piscine ; qu'au-delà des travaux structurels et des problèmes logistiques, cette intervention représenterait également un coût important

compte tenu de la superficie de la toiture (1.944m²) ; que l'installation d'une toiture verte modifierait également l'épaisseur de la toiture, ce qui aurait un impact sur les proportions de la façade et l'architecture existante du bâtiment ; que, compte tenu de ce qui précède, la dérogation sera accordée ;

Considérant que le projet prévoit une finition de teinte claire pour les toitures plates, afin de limiter la surchauffe ;

Considérant que selon la note explicative et l'audit du bureau Almadius (2023) sur l'utilisation des eaux pluviales et des eaux de la piscine du Calypso, des solutions pour gérer les eaux pluviales ont été étudiées, telles que l'installation de bacs de dispersion d'eau ou de citernes d'eau de pluie ; que l'installation de ces dispositifs est compliquée par la configuration des pentes de la toiture, qui dirigent les eaux vers le talus au nord et à l'est du bâtiment ; que ces zones sont fortement boisées et l'installation de citernes nécessiterait l'abattage d'arbres de grande taille ; que la perméabilité du sol a été examinée au point bas du site sportif ; que le taux de percolation correspond à une texture de sol sablo-limoneuse ; que la perméabilité du site a été caractérisée comme peu perméable ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation particulière ; que la piscine produit également des eaux excédentaires qui sont en partie dirigées vers le réseau d'égouts ; que le demandeur préfère améliorer la réutilisation de ces eaux étant donné que le système existe déjà, qu'il s'agit d'une solution plus économique et qu'elle ne nécessite pas de modifications majeures du paysage ;

Considérant que l'audit indique ce qui suit :

« Selon les schémas de principe de traitement des eaux et des principes hydrauliques de la piscine, les eaux de la piscine fonctionnent en circuit fermé : les eaux soit débordent du bassin et sont reprises dans des avaloirs latéraux (skimmers) qui ramènent les eaux vers une bache tampon avant de passer par les étapes de filtration, soit elles sont directement pompées pour être filtrées via des filtres à sable et chlorées avant réinjection dans le bassin. »

Considérant que le demandeur propose d'améliorer la réutilisation de l'eau provenant de la piscine ; que le projet prévoit la récupération des eaux perdues des trop-pleins des pédiluves et du bac tampon des eaux des plages ; que l'eau pourrait être réutilisée pour les sanitaires ; qu'il s'agit d'une perte estimée à 10 m³ par jour, ce qui dépasse largement les besoins sanitaires ; que la récupération des eaux pluviales via une citerne d'eau devient donc superflue ;

Considérant que le demandeur démontre qu'il n'y a pas d'intérêt à réutiliser l'eau pour l'arrosage des terrains de sport ; que les terrains de tennis en terre battue ont été réduits à trois, et ces derniers seront remplacés à terme par des surfaces synthétiques, éliminant le besoin d'arrosage ; que seul le terrain de football du stade nécessite un arrosage pendant 4 mois par an, avec une consommation annuelle totale estimée à 75 m³ ; qu'il est plus logique d'installer des citernes de récupération directement au niveau du stade vu la localisation de la piscine à l'autre côté du vallon, ce qui rend cette option complexe et inefficace ;

Considérant que la sirène « Calypso 2000 » de la piscine réalisé en céramique colorée sera démonté et remplacé à l'emplacement d'origine sur la nouvelle paroi isolée ;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la mobilité ou le stationnement dans la rue ;

Générale

Considérant que le projet prévoit d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que les travaux prévus ont un impact limité sur l'aspect du bâtiment et respectent l'architecture existante ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 :

- **Choisir une brique la plus proche possible de la brique d'origine (couleur uniforme, texture lisse et dimensions similaires) ;**
 - **Récupérer les eaux perdues des trop-pleins des pédiluves et du bac tampon des eaux des plages ;**
-