



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 12 octobre 2021

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:00	PE2018/575	Association des copropriétaires à Watermael- Boitsfort Résidence le Brillant, rue du Brillant, 86	Rue du Brillant 86 1170 Watermael- Boitsfort	x	1B : article 40-41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

- Vu la situation de la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation pour l'exploitation d'un immeuble de logements avec parkings ;
  - Considérant l'avis délivré par le SIAMU en date du 1/09/2020 (référence : T.2001.0869/2/APM/dd) comprenant plusieurs remarques ;
  - Vu l'enquête publique réalisée du 30/08/2021 au 28/09/2021 et ses annexes duquel il ressort que le projet a donné lieu à 1 réclamations et/ou observations ;
    - Considérant que les remarques portent principalement sur :
      - La non-conformité des évacuations d'air vicié du parking souterrain (sortie obstruée, mise en route de la ventilation) ;
      - La non-conformité des évacuations d'air dans le local technique de la piscine ;
      - Absence de mesures de stockages appropriées pour les produits d'entretien de la piscine ;
      - Non-conformité des installations électriques et manquement au contrôles des installations électriques communes passant par les boîtes fermées, où les installations communes auraient été modifiées à l'avantage de propriétaires privés ;
  - Considérant que les bidons de Chlore (20 x 12 litres) et d'acide sulfurique (2 x 20 litres) liés à l'exploitation de la piscine, et mentionnés dans le rapport d'incidences, doivent être classés dans la rubrique 121A de classe 3 ;
  - Considérant que cette rubrique n'était pas reprise dans le formulaire de demande de permis, mais que ces produits étaient néanmoins mentionnés dans le dossier de demande (rapport d'incidences, fiches de sécurité), qu'il ne s'agit pas d'une activité à risque (pour le sol) et non soumise à l'avis du SIAMU ;
  - Considérant que le rapport d'incidences mentionne que ces produits sont actuellement stockés dans un local technique sans encuvements ;

- Considérant qu'il existe dès lors un risque de pollution du sol liée à ces produits en cas d'épanchements, de fuite ou de manipulation ;
- Considérant que la ventilation du parking est assurée par 2 extracteurs (un par niveau), localisés du côté Nord du parking, pouvant extraire jusqu'à 12.500m<sup>3</sup>/h et fonctionnant selon une programmation horaire (activés 3 fois/jour, matin/midi/soir pendant 1h30 par cycle) ;
- Considérant que les parkings sont pourvus de 6 amenées d'air frais réparties dans le parking ;
- Considérant que, afin d'assurer le respect des normes de qualité de l'air au sein des parkings couverts, la capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parage (conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ;
- Considérant que pour le niveau -2 du parking, le débit d'extraction n'est pas suffisant pour répondre à cette condition ;
- Considérant que les circuits d'éclairage ne peuvent être utilisés qu'à ces fins et qu'aucun autre type de prise ne peut y être raccordé

### AVIS FAVORABLE à l'unanimité à condition :

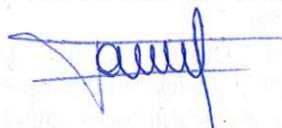
- De répondre sans délai aux remarques émises dans l'avis du SIAMU ;
- De respecter les conditions d'exploiter qui seront reprises dans le permis d'environnement, notamment concernant le stockage de produits dangereux liés à l'exploitation de la piscine (bidons de chlore et acide sulfurique) ;
- De prévoir sans délai des encuvements pour stocker ces produits dangereux ;
- D'améliorer le système de ventilation mécanique du parking en remplaçant l'extracteur d'air dans le parking au niveau -2 de manière à ce que la capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, soit au moins être égale à 200 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parage ;
- De mettre en conformité les installations électriques du parking souterrain, espaces boxes inclus, dans les 3 mois suivant la délivrance du permis d'environnement

COMMUNE



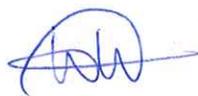
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

BDU – DU



Madame BOGAERTS

BDU - DMS



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:20	PU/31253-21	Madame Anne Marie OLSEN	Rue du Bien-Faire 65  mettre la maison unifamiliale en conformité (annexe au rez-de-chaussée, châssis et aménagements intérieurs)	X	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)  dérogation aux articles 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de type mitoyenne construite entre 1874 et 1899, de gabarit *rez + 1 + toiture à deux versants* ; qu'elle a été agrandie à l'arrière du rez-de-chaussée, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1969 ;

Considérant que la maison est implantée le long d'un accès carrossable à la maison voisine existante en intérieur d'îlot (n° 63) ;

Considérant qu'il s'agit de mettre la maison unifamiliale en conformité (annexe au rez-de-chaussée, châssis et aménagements intérieurs) ;

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

- De l'élargissement de l'annexe située à l'arrière du rez-de-chaussée à toute la largeur de la parcelle ;
- Du percement d'une baie dans le mur mitoyen de droite (le long de l'accès carrossable du n° 63) ;
- De l'aménagement des combles en pièces habitables ;
- De la modification des aménagements extérieurs de la zone de cours et jardins ;
- De la modification de l'esthétique de la façade avant suite au remplacement de ses menuiseries ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à deux chambres, un bureau et une salle de bain ;

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

Vu l'accord du propriétaire voisin de droite, qui sera enregistré en cas de délivrance du permis d'urbanisme ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation aux articles 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'élargissement de l'annexe dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que la construction voisine de droite est constituée d'une allée carrossable ; qu'elle est donc non construite au droit de l'annexe élargie ;

Considérant toutefois qu'une annexe a été autorisée contre le mur mitoyen de gauche (vers le n° 67), pour l'aménagement d'une salle de bain, en 1969 ;

Considérant que la profondeur de l'annexe existante, à savoir 4,10 m, a été conservée ; qu'elle dépasse la construction voisine de gauche de 1,51 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de la maison unifamiliale est portée à environ 13 m, dans l'axe médian de la parcelle ;

Considérant que cette profondeur de bâtisse, au rez-de-chaussée, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant en outre le maintien d'une zone de cours et jardins d'une profondeur d'environ 12,80 m, dans l'axe médian de la parcelle ;

Considérant dès lors que la profondeur de l'annexe à mettre en conformité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielle du voisinage ;

Considérant toutefois que le permis délivré en 1969 prévoyait une hauteur sous plafond de cette annexe de 2,60 m suite à la rehausse du mur mitoyen de 1,35 m ;

Considérant que l'annexe n'a pas été réalisée conformément aux plans annexés au permis de 1969 en ce que la hauteur sous plafond de cette dernière est limitée à 2,07 m ;

Considérant de surcroît que cette hauteur sous plafond ne respecte pas le minimum imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme (2,50 m pour les pièces de vie et 2,20 m pour les pièces de service) ;

Considérant que la toiture plate de ladite annexe ne prend pas naissance sous le seuil de la fenêtre existante de la cage d'escalier ;

Considérant que la construction voisine de gauche dispose également d'une annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur du mur mitoyen existant entre les deux annexes dépasse celle du mur mitoyen existant dans la partie de l'annexe dépassant la profondeur de la construction mitoyenne d'environ 40 cm ;

Considérant également que l'élargissement de l'annexe a engendré la fermeture de l'ancienne cour anglaise qui éclairait le sous-sol ;

Considérant de plus que ladite extension abrite le salon de l'habitation ; que cette pièce de vie principale doit disposer de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant néanmoins que l'éclairage naturel de la partie arrière et centrale du rez-de-chaussée (salon et salle à manger) est généreux, notamment grâce à la présence d'une large fenêtre haute entre la toiture plate de l'extension réalisée et le plafond de la salle à manger ;

Considérant également que la porte-fenêtre d'une largeur de 2,24 m et le châssis d'une largeur de 1,74 m en façade arrière participent au bon éclairage naturel des pièces de vie principale existantes ;

Considérant toutefois que cet éclairage naturel seul ne peut suffire à pallier le manque de hauteur libre sous plafond ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité relative à la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) de la pièce principale de vie, atteignant 43 cm, est excessive et ne peut donc être acceptée ;

Considérant en outre que la toiture plate de l'annexe à régulariser est dépourvue de toute finition esthétique ; qu'elle est particulièrement visible depuis les étages tant du bien faisant l'objet de la demande que des maisons voisines ;

Considérant également qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

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 les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la baie existante dans le mur mitoyen de droite engendre une vue droite sur la propriété voisine ;

Considérant que la demanderesse a fourni un accord du voisin qu'il est prévu d'enregistrer en cas de délivrance du permis ;

Considérant toutefois que l'accord entre voisins ne spécifie pas si le châssis placé peut être ouvrant, ni s'il peut être muni d'un vitrage transparent ou s'il doit être translucide ;

Considérant que ce châssis est visible depuis l'espace public et est donc soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de clarifier la situation, afin de pouvoir statuer sur la demande de permis en toutes connaissances de causes ;

Considérant par conséquent que le volume réalisé à l'arrière du rez-de-chaussée et le percement d'une baie dans le mur mitoyen ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que l'éclairage de la cuisine existante en façade avant est inférieur à 20 % de sa superficie de plancher ;

Considérant néanmoins que cette pièce ne doit pas, selon les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme, bénéficier d'éclairage naturel ;

Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre de 15 m<sup>2</sup> à l'avant et un bureau de 8,5 m<sup>2</sup> à l'arrière ;

Considérant que la proportion de leur surface disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond dépasse les 50 % ;

Considérant que ces pièces sont chacune éclairée par une fenêtre de toit ;

Considérant que la superficie nette éclairante du bureau atteint 0,8 m<sup>2</sup> ; que son aménagement est donc conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la chambre ne dispose que de 1 m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante ;

Considérant que le déficit en éclairage naturel est limité à 0,25 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce de nuit, aménagée dans un bâtiment existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité relative à l'éclairage naturel de la chambre (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la surface perméable du jardin est inférieure à la moitié de sa superficie totale ;

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

Considérant que la partie perméable dudit jardin se limite à 25,7 m<sup>2</sup> ; que sa surface imperméable atteint 32,7 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le jardin comporte une terrasse attenante à l'annexe élargie à l'arrière du rez-de-chaussée avec un important escalier d'accès au jardin en béton, ainsi qu'une terrasse en fond de parcelle, accessible via un chemin en klinkers ;

Considérant que l'imperméabilisation des intérieurs d'îlots augmente les quantités d'eaux rejetées dans les égouts et participent à l'effet d'îlots de chaleur urbains ;

Considérant que la terrasse en fond de parcelle est en bois ; qu'elle a été réalisée en lieu et place d'un ancien abri de jardin ;

Considérant que la démolition de cet abri rencontre l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant également que les murs mitoyens de fond de parcelle existants présentent une hauteur supérieure à 1,90m ;

Considérant dès lors que cet aménagement respecte les droits civils des tiers ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer que cet aménagement permet l'infiltration de l'eau dans le sol ;

Considérant également 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 y a lieu de 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 que la terrasse réalisée à l'arrière de l'annexe élargie se situe 64 cm au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant qu'elle est en klinkers et que son escalier d'accès au jardin est en béton ;

Considérant que ces éléments imperméabilisent la zone de cours et jardins du bien ;

Considérant que la hauteur des murs mitoyens, le long de la terrasse à l'arrière de l'annexe, est inférieure à 1,90 m ; que des bacs plantés pour plantations d'une hauteur de 1,90 m sont repris sur les plans, le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que ce dispositif, au niveau du rez-de-chaussée, peut être assimilé à une haie ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser, sur les plans, un aménagement permettant de supprimer les vues droites sur la parcelle voisine de droite depuis la terrasse réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ou de disposer d'une servitude de vues ;

Considérant que le chemin d'accès à la terrasse aménagée en fond de parcelle pourrait aisément être perméable (à joints ouverts ou de type pas japonais), afin de limiter l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et améliorer la restitution de l'eau de pluie au milieu naturel ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

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

Considérant que la photo de la façade avant de 1996, fournie par la demanderesse, montre des châssis sans petits-bois ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis sont en PVC blanc, munis de petits-bois tant sur les ouvrants que sur l'imposte ;

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

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 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 que la porte d'entrée est en bois peint en blanc ;

Considérant que sa hauteur et son panneautage ne sont manifestement pas ceux d'origine ;

Considérant que la porte existante de fait a conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que la régularisation de la situation existante de fait constituerait un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant qu'il conviendrait de revenir, à terme, à une porte en bois, dont le panneautage et la hauteur se rapprochent de ceux des portes en bois de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- **Revoir l'annexe arrière en vue de respecter les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4), à savoir 2,50 m minimum ;**

- Prévoir, pour la toiture plate de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, une finition végétale extensive ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et une porte d'entrée en bois peint en blanc dont la hauteur et le panneautage se rapproche de ceux des portes d'entrées placées en fin du XIXème siècle (partie centrale supérieure vitrée, imposte fixe au-dessus de la porte, etc.) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir un dispositif, pour la terrasse réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée, permettant de supprimer les vues droites non conformes aux dispositions du code civil ou fournir une servitude de vues enregistrée ;
- Réaliser, dans le jardin, un chemin et une terrasse en fond de parcelle perméables ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (modification de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et de l'aménagement de jardin) endéans les 9 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 12 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale de la toiture plate de l'annexe dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre ;
- Fournir l'accord enregistré concernant la baie réalisée dans le mur mitoyen de droite précisant si le châssis est fixe ou ouvrant et si son vitrage peut être transparent ou translucide ou supprimer ledit châssis ;

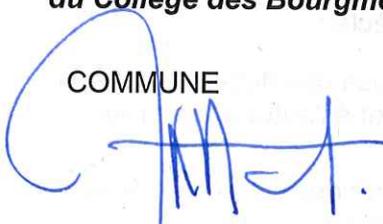
*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et l'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

*Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et la hauteur sous plafond d'une pièce habitable (titre II, art. 4) sont, quant à elles, refusées ;*

*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.*

COMMUNE

  
Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:50	PU/31142-20	Monsieur Valerio SPAGNUOLO	Avenue de l'Arbalète 54 remplacer la véranda existante à l'arrière du rez-de-chaussée par une extension à toiture plate à aménager en terrasse avec pergola et réaliser une pergola à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale à trois façades, de gabarit rez + 1 + toiture ; que la maison a été agrandie en 1996, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme visant la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une terrasse ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer la véranda existante à l'arrière du rez-de-chaussée par une extension à toiture plate à aménager en terrasse avec pergola et réaliser une pergola à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante, à toiture en tuile, à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension à toiture plate largement vitrée, à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle extension clôturée par des garde-corps et des bacs à plantes au-delà des limites de la terrasse et de l'extension du rez-de-chaussée ;
- La pose d'une pergola, au-dessus de la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage ;
- La pose d'une pergola au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la façade latérale, très largement vitrée, de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et les bacs plantés entourant la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage modifient le retrait latéral existant de la construction ;

Considérant que le surplomb latéral des bacs plantés se limite à 64 cm et que le débord latéral de l'annexe se limite à environ 20 cm ;

Considérant que le retrait latéral existant, de 3,07 m sera donc réduit à 2,43 m au droit des bacs à plantes ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 56) dispose d'une zone de retrait latéral ponctuellement réduite à environ 2,50 m ;

Considérant que la réduction de la largeur de la zone de retrait latéral est implantée à plus de 11 m de la façade avant ; qu'elle ne concerne que des bacs plantés en surplomb de la construction ;

Considérant en outre que la réduction de la zone de retrait latéral, au niveau du sol, se limite à environ 20 cm ;

Considérant par conséquent que la perception de cette diminution de largeur du retrait latéral ne sera pratiquement pas perceptible, tant depuis l'espace public que depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'extension sollicitée permet l'aménagement d'un salon plus spacieux, lumineux et ouvert sur le jardin ;

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

Considérant toutefois que le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne une superficie de plancher du rez-de-chaussée projeté d'un peu moins de 95 m<sup>2</sup> ; qu'après mesurage des plans, cette surface avoisinerait plutôt les 108 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les documents administratifs renseignent une surface d'un peu moins de 65 m<sup>2</sup> pour le 1<sup>er</sup> étage, mais que, suivant mesurage sur plans, la superficie brute des planchers du 1<sup>er</sup> étage atteint environ 77 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier les superficies de plancher renseignées dans l'annexe I, conformément aux mesures reprises en plan et suivant la définition reprise au glossaire en fin de formulaire ;

Considérant en outre que, selon la coupe, la hauteur sous plafond de la véranda projetée se limite à 2,43 m, dérogeant aux prescriptions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme imposant un minimum de 2,50 m pour les pièces de vie ;

Considérant que la vue en plan renseigne une hauteur sous plafond de 2,65 m pour cette même pièce ; qu'il y a lieu de lever les discordances entre les différentes vues du projet ;

Considérant par ailleurs qu'en cas de hauteur sous plafond de 2,65 m, la structure de la nouvelle toiture et de la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage serait limitée à 13 cm ;

Considérant qu'une telle épaisseur réduite ne permettrait ni de respecter les dispositions en matière de performances énergétiques des bâtiments, ni d'assurer une stabilité suffisante à l'ouvrage ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la faisabilité du projet et de ses dimensions et d'adapter les plans en conséquence ;

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 les pergolas sollicitées à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage dépassent le profil mitoyen et le profil de la construction non mitoyenne et en ce que le dépassement de la pergola du 1<sup>er</sup> étage, en profondeur, par rapport à la construction mitoyenne atteint 4,65 m ;

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

Considérant que la construction mitoyenne dispose d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, tout comme la construction non mitoyenne ;

Considérant toutefois que la hauteur de la pergola prévue au 1<sup>er</sup> étage atteint 2,61 m, par rapport au niveau fini du plancher de la terrasse projetée ;

Considérant que la hauteur de cette structure légère peut s'assimiler à celle d'une annexe ;

Considérant dès lors que l'autorisation de placement d'une telle structure, au 1<sup>er</sup> étage, constituerait un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant que la hauteur de la pergola projetée au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée est augmentée du surplomb existant de la terrasse, par rapport au niveau naturel du jardin, à savoir 1,60 m ;

Considérant que sa hauteur totale serait donc portée à environ 4,10 m par rapport au niveau naturel du jardin ;

Considérant que ce surplomb découle du fait que le sous-sol est partiellement hors-sol, à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que, suivant les photos annexées à la demande de permis d'urbanisme, la façade arrière du sous-sol est munie de deux grandes baies ;

Considérant que l'élévation arrière annexée à la demande de permis d'urbanisme positionne mal ces baies ; que le plan du sous-sol ne mentionne aucune pièce dans cette partie et que la profondeur de ce niveau semble plus importante en plan que suivant les photos ou le plan du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de clarifier la situation et de corriger les plans en conséquence ;

Considérant néanmoins que la construction voisine non mitoyenne (n° 56) dispose d'une extension à l'arrière de son rez-de-chaussée de profondeur similaire à celle de la pergola projetée ;

Considérant dès lors qu'une pergola, à l'arrière du rez-de-chaussée, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant toutefois que la structure de la pergola n'est pas détaillée ; que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, vouloir placer une structure en bois, la plus fine possible ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un détail de ladite pergola projetée à l'arrière du rez-de-chaussée afin de s'assurer de sa bonne intégration aux caractéristiques paysagères végétales de la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant suppression de la pergola projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et correction des plans ;

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

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

- Supprimer la pergola prévue au-dessus de la terrasse du 1er étage ;
- Fournir un plan détaillé de la pergola au niveau du rez-de-chaussée (matériau, dimensions de la structure, etc.) ;
- Corriger les plans, coupes et élévations (la profondeur du sous-sol, positionnement de ses baies, hauteur sous plafond de l'annexe, épaisseur de la structure de la toiture et de la terrasse du 1er étage) ;
- Corriger les superficies de plancher renseignées à l'annexe I, conformément à la définition reprise au glossaire en fin de formulaire ;

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation en mitoyenneté (titre I, art. 3), la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art.6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

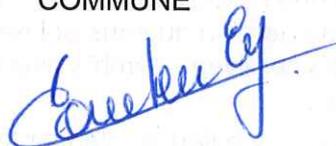
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



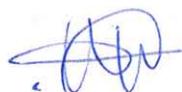
Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:20	PU/31247-21	Monsieur Luc VANBEVER	Avenue Marie-Clotilde 16  construire une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi qu'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 2 + toiture » construite entre 1900 et 1918 et faisant partie d'un ensemble repris à l'inventaire ;

Considérant que la longue parcelle (plus de 40 m) est accessible, à l'avant, depuis l'avenue Marie-Clotilde et, à l'arrière, depuis le chemin des Chablis ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1959 visant la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et sous-sol de la maison, sur une largeur de 3,03 m depuis l'axe mitoyen vers le n° 14 ;

Considérant que le garage existant en fond de parcelle, accessible via le chemin des Chablis, a été réalisé suite à la délivrance, en 1965, d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi qu'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'élargissement de l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée et sous-sol, sur toute la largeur de la parcelle, suite à la démolition de la véranda existante de fait, mais non de droit ;
- Le réaménagement de la cuisine – salle à manger dans la nouvelle annexe du rez-de-chaussée ;
- La pose de panneaux solaires sur la toiture plate de l'extension arrière et la réalisation de deux lanterneaux dans la toiture plate de ce nouveau volume ;
- L'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 14), d'une largeur de 3,84 m, avec escalier d'accès au jardin situé en contrebas d'environ 60 cm du niveau de la cuisine ;
- La réalisation d'un escalier d'accès à la cave, depuis le jardin, dans le prolongement de l'annexe sollicitée et implanté entre la nouvelle terrasse et la limite de propriété de gauche (vers le n° 18) ;
- La pose d'une citerne d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup>, afin d'alimenter les sanitaires et permettre l'arrosage du jardin ;
- La régularisation du remplacement des châssis en façade avant, par des châssis en PVC blanc modifiant les divisions d'origine du bien ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

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'extension et la terrasse dépassent des deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la cuisine projetée dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche, la plus profonde (n° 18) de 37 cm et celle de la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 14), de 1,85 m ;

Considérant que les aménagements prévus au rez-de-chaussée permettent de créer des pièces de vie principale plus confortables, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que le salon existant en façade avant sera réaménagé en bureau (15,4 m<sup>2</sup>), la pièce centrale devenant le salon de 21,5 m<sup>2</sup> et bénéficiant du généreux apport en éclairage naturel fourni par la large baie vitrée et les deux lanterneaux de la nouvelle annexe ;

Considérant que le dépassement du volume du rez-de-chaussée, par rapport à la construction voisine de gauche, la plus profonde (n° 18) se limite au complexe de la nouvelle façade arrière, de son isolation et de sa brique de parement ;

Considérant que l'isolation et la modification du revêtement d'une façade non visible depuis l'espace public constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 12° et 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la nouvelle salle à manger – cuisine, prévue dans l'extension arrière, disposera d'une superficie de plancher de 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 3 m ;

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

Considérant qu'aucune modification du mur mitoyen de droite (vers le n° 14) n'est nécessaire pour la mise en œuvre de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que seule la brique de parement dépassera du mur mitoyen de droite existant ;

Considérant que la nouvelle pièce nécessite une extension du mur mitoyen de gauche (vers le n° 18) de 55 cm, ainsi qu'une légère rehausse de ce mur mitoyen existant limitée à 18 cm, sur une profondeur de 2,70 m ;

Considérant que la coupe représente des panneaux solaires sur la nouvelle toiture plate ;

Considérant toutefois que le plan du 1<sup>er</sup> étage ne reprend pas ce dispositif technique ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les différentes vues en plan, coupe et élévation du projet ;

Considérant en outre que la coupe annexée à la présente demande de permis d'urbanisme ne mentionne aucune finition esthétique de la nouvelle toiture plate ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ;

Considérant également qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

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, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant par ailleurs que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extensions arrière du rez-de-chaussée sont minimales et acceptables, moyennant la mise en œuvre d'une finition esthétique végétale de la nouvelle toiture plate et la suppression des discordances entre les différentes vues du projet ;

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la terrasse de la construction voisine de gauche, la plus profonde (n° 18) de 35 cm, que l'escalier d'accès au jardin, depuis cette terrasse, porte ce dépassement à 85 cm ;

Considérant que la terrasse de la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 14), est implanté en retrait de la limite mitoyenne ; que le dépassement du projet, par rapport à la terrasse voisine se limite à 1,40 m hors escalier d'accès au jardin et atteint 1,90 m, escalier inclus ;

Considérant qu'un dispositif brise-vues est prévu dans l'emprise du mur mitoyen de droite, sur toute la profondeur de la terrasse et de son escalier d'accès au jardin, afin d'éviter les vues droites vers la propriété voisine de droite (n° 14) ;

Considérant toutefois que la terrasse engendre des vues droites vers la propriété voisine de gauche (n° 18), en about de terrasse ; qu'il y a lieu de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin, depuis la terrasse, est implanté à 3,20 m de l'axe mitoyen de gauche (vers le n° 18) ;

Considérant dès lors que cet aménagement d'agrément, au niveau du jardin, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du rez-de-chaussée et de son escalier d'accès au jardin sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'extension de la cave est prévue sur toute la largeur de la parcelle, sous la future cuisine – salle à manger du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien dispose actuellement d'un escalier d'accès au niveau des caves ; que le projet prévoit la réalisation d'un nouvel escalier d'accès aux caves, depuis le jardin ;

Considérant que ce nouvel escalier est prévu entre la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 18) ;

Considérant que le mur de soutènement de l'escalier constitue la limite latérale de la terrasse ;

Considérant que la profondeur de l'escalier, implanté à 60 cm de l'axe mitoyen de gauche, s'aligne à celle de la terrasse de la construction voisine de gauche (n° 18) ;

Considérant dès lors que cet escalier d'accès à la cave est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet inclut le placement d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup>, sous la future terrasse, afin d'alimenter les sanitaires et de permettre l'arrosage du jardin ;

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 dès lors que le projet répond à ces objectifs et prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales ;

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

Considérant que les châssis et porte d'entrée existants de fait en façade avant sont en PVC blanc ; qu'ils ne respectent pas leurs divisions d'origine ;

Considérant que ce remplacement a eu pour conséquence l'appauvrissement du langage architectural de la façade, les châssis posés ne reprenant aucun détail et les cintrages des fenêtres n'ayant pas été reproduits ;

Considérant qu'ils ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'ils constituent une infraction urbanistique, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le bien est situé en ZICHEE ; qu'il fait, de surcroît, partie d'un ensemble particulièrement homogène construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle ;

Considérant que la régularisation de la pose de ces châssis et de la porte d'entrée en PVC lisse constituerait un précédent regrettable et romprait l'harmonie de l'ensemble des maisons unifamiliales de l'avenue ;

Considérant que la façade de l'immeuble est une façade de qualité qui présente des détails architecturaux intéressants traduisant de son ancienneté et de sa valeur patrimoniale ;

Considérant en effet, que le relief et la division des châssis et de la porte d'entrée participent à la dynamique et 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 ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir le remplacement des menuiseries (châssis et porte d'entrée) dans le respect de ses qualités architecturales d'origine ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- Lever les discordances entre les différentes vues du projet (panneaux solaires) ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis et porte d'entrée en bois peint en blanc, respectant les divisions d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et située en ZICHEE ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir, pour la toiture plate du nouveau volume à l'arrière du rez-de-chaussée, une finition esthétique végétale ;
- Prévoir un retrait de min 1,90 m entre la partie de la terrasse dépassant la profondeur de l'escalier d'accès à la cave et l'axe de propriété (vers le n° 18), afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant) endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la nouvelle toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

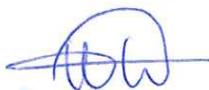
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



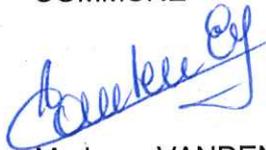
Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:50	PU/31212-21	Madame Véronique HANNAERT	Avenue de l'Hermine 13 régulariser le châssis placé pour le garage transformé en cabinet paramédical	X	dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 habitation unifamiliale d'alignement construite en 1962, de type bel étage sur garage +1 + toiture à versants, avec zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le châssis placé pour le garage transformé en cabinet paramédical ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- Du remplacement de la porte de garage qui devait être sectionnelle et munie de trois vitrages en partie supérieure par un châssis à division tripartite, muni de vitrage translucide ;
- De l'aménagement d'un emplacement de stationnement devant l'ancienne porte de garage, avec placement d'un bac planté devant le nouveau châssis ;
- De l'aménagement d'un cabinet paramédical (kiné) accessoire au logement dans l'ancien garage ;

Considérant que la présente demande fait suite au dernier permis d'urbanisme délivré en novembre 2019 et visant à remplacer et modifier l'aspect et les divisions des portes et fenêtres ; que les châssis autorisés sont en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que, suite à la visite de chantier effectuée en novembre 2020, il a été constaté que la porte de garage ne correspondait pas aux plans annexés au permis d'urbanisme délivré et qu'un bac à plantes avait été installé devant cette porte de garage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond du cabinet de kiné est inférieure à 2,50 m ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un cabinet paramédical accessoire au logement, dans l'ancien garage était soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond disponible dans l'ancien garage atteint 2,30 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond minimale imposée pour les locaux de services, à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, est de 2,20 m ;

Considérant que ce même article permet l'aménagement de pièces de vies dans les combles disposant d'une hauteur libre sous plafond de minimum 2,30 m sur au moins la moitié de leur superficie de plancher mesurée à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond ;

Considérant également que le châssis placé en lieu et place de la porte de garage est entièrement vitré, assurant un important éclairage naturel pour le cabinet paramédical d'une superficie de plancher de 25,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cet éclairage naturel participe aux conditions de confort du nouvel aménagement intérieur et limite l'impression de manque de hauteur de la pièce ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant qu'un cabinet paramédical est un équipement d'intérêt collectif ; que les équipements sont compatibles avec le logement ;

Considérant en outre que cet équipement est accessoire au logement ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'un cabinet paramédical accessoire au logement dans l'ancien garage s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un emplacement de stationnement y a été réalisé ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul est aménagée en accès piétons à la maison et carrossable au garage ;

Considérant dès lors que l'aménagement de l'emplacement de stationnement dans la zone de recul en lieu et place de l'allée carrossable existante permettant d'accéder au garage supprimé constitue une infraction urbanistique, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que la zone de recul est largement dallée ; que les zones plantées se limitent aux haies mitoyennes et un parterre situé devant la porte d'entrée de la maison ;

Considérant que la partie dallée présente une largeur de 4,20 m à l'alignement ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul est portée à plus de 16 m<sup>2</sup>, soit pratiquement 60 % de sa surface totale ;

Considérant que l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;

Considérant que le garage de l'habitation a été supprimé au profit d'un cabinet paramédical, supprimant de fait la nécessité de maintenir un accès carrossable au bien ;

Considérant dès lors que le seul accès à la maison à conserver est un accès piétons ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que les zones de reculs participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures et donc aux îlots de chaleurs urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que la demanderesse argumente l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul par la nécessité, pour la patientèle du cabinet paramédical, de pouvoir stationner à proximité de leurs soins ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul constituerait un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant en outre que la profondeur de la zone de recul est limitée à environ 4 m ; qu'un bac planté a été placé devant le châssis du cabinet paramédical, en vue d'éviter sa détérioration ;

Considérant dès lors que la profondeur disponible de la zone de recul, pour l'aménagement de l'emplacement de stationnement se trouve réduite à moins de 4 m ;

Considérant par conséquent qu'en cas de stationnement d'un véhicule dans la zone de recul, celui-ci déborderait sur le trottoir et donc sur l'espace public, limitant de ce fait la largeur disponible pour le cheminement piéton à moins de 1,50 m ;

Considérant qu'un véhicule ne peut être considéré comme un obstacle ponctuel ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul engendrerait une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la voirie et de ses abords (titre VII) ;

Considérant en outre que les objectifs régionaux, en matière de stationnement, sont de réduire le nombre d'emplacements de stationnement tant sur que hors de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) porterait atteinte au bon aménagement des lieux ; qu'elle n'est par conséquent pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter les parties plantées de la zone de recul et de respecter les prescriptions de l'article 11 du Titre 1 du RRU ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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

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

- Supprimer l'emplacement de stationnement réalisé en zone de recul ;
- Prévoir un aménagement paysager de la zone de recul, en jardinet planté en pleine terre, conformément aux dispositions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme et clôturé à l'alignement par un muret bas ou une haie (excepté pour permettre l'accès piétons à la maison) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (réaménagement de la zone de recul en jardinet) endéans les 6 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<sup>er</sup> 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 sous plafond (titre II, art. 4) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est, quant à elle, refusée.*

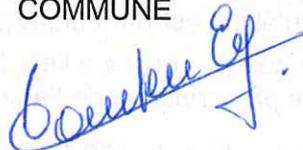
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



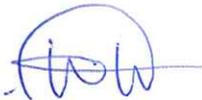
Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 12 octobre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:15	PU/31254- 21	Monsieur Alain-Pol ANDRY	Rue des Epicéas 17, 19 rénover la façade à rue, isoler par l'extérieur le mur pignon et régulariser l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

REPORT dans l'attente d'informations complémentaires relatives au dessin d'origine de la fresque en façade à rue.

COMMUNE

  
Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

COMMUNE

  
Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:40	PU/31244- 21	Madame Pascale KERVYN de LETTENHOVE	Avenue Emile Van Becelaere 90A transformer l'annexe, réaliser 2 baies en façade latérale et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant	.	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 4 façades, de gabarit rez+ 1 + toiture à versants, construite en 1933 ;

Considérant que le bien a été transformé en 1957, par la construction d'un garage dans le sous-sol et la reconstruction d'une clôture à front de rue ;

Considérant que le bien a été agrandi en 1969, par le prolongement de l'annexe latérale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande consiste à transformer l'annexe latérale du rez-de-chaussée, réaliser 2 baies en façade latérale et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement du châssis existant dans la grande baie du rez-de-chaussée en façade avant par un châssis en bois ;
- Le percement de deux baies en façade latérale gauche et l'installation de deux châssis peints en blanc ;
- L'installation d'un lanterneau sur le toit de l'annexe latérale du rez-de-chaussée ;

- La transformation du toit ainsi que des façades latérales et arrière de cette annexe ;
- La mise en conformité des ouvertures de baies de la façade avant ;
- La réorganisation des espaces intérieurs de l'annexe en une chambre supplémentaire avec espace de vie et l'aménagement d'une salle de bain et d'un WC dans l'ancien hall du rez-de-chaussée ;
- L'isolation, par l'extérieur, des façades arrière et latérale gauche de cette annexe ;
- L'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage et l'espace sous combles en studio, bureau et mezzanine ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le formulaire de demande de permis (l'annexe I) précise qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la situation actuelle concerne une maison à 4 chambres et que le programme du projet consiste en un logement à 3 chambres, un studio avec bureau, 3 salles de bain et 3 cuisines ;

Considérant qu'aucun cloisonnement n'est prévu entre les différents espaces de vie, que la cage d'escalier reste commune et que le salon, la salle à manger et la cuisine principaux sont entièrement accessibles à tous les occupants de la maison ;

Considérant dès lors que le projet consiste à transformer l'habitation en maison kangourou ;

Considérant que, lors de la construction de l'habitation, certaines ouvertures de baies en façade avant n'ont pas été exécutées conformément aux plans annexés à l'autorisation 8.684 délivrée en 1933 ;

Considérant de plus que l'élévation de la situation de droit de la façade avant, annexée à la présente demande ne correspond pas aux plans annexés à l'autorisation 8.684 ;

Considérant que la demande permet de mettre en conformité la construction de la façade avant ;

Considérant que certains matériaux mentionnés en légende ne sont pas identifiés en façade (notamment les numéros 8 et 9) ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant sera remplacé par un châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que les autres châssis existants en façade avant sont en PVC de ton blanc et que leurs divisions ne correspondent pas aux châssis d'origine ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé de surcroît en ZICHEE ;

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 dès lors que le placement de menuiserie en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de placer des châssis et portes en bois peint respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

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 que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et 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 les nouvelles ouvertures en façade latérale gauche se trouvent à une distance minimum de 3 m de l'axe mitoyen et respectent donc les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la fermeture des baies en façade latérale de l'annexe permet un meilleur agencement des espaces intérieurs ;

Considérant toutefois qu'aucune information précise n'est fournie quant aux matériaux des nouveaux châssis prévus en façade latérale gauche, visibles depuis l'espace public ;

Considérant les discordances relevées entre les plans et les coupes ;

Considérant qu'aucun plan de mezzanine n'a été fourni ; que la vérification de la conformité de son aménagement avec les dispositions de l'article 5 du titre II du RRU ne peut par conséquent pas être effectuée ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'aménagement du rez+2 et de fournir le plan de la mezzanine ;

Considérant que la toiture et les façades latérale et arrière de l'annexe sont transformées dans le cadre de la présente demande ;

Considérant qu'aucune finition végétale extensive n'est prévue sur le toit de l'annexe latérale du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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 que ce muret d'alignement n'a pas été repris dans les plans de la situation de droit fourni et ne correspond donc pas aux plans annexés à l'autorisation 15.937 délivrée en 1957 tendant à construire un garage et reconstruire la clôture à front de rue ;

Considérant qu'une partie du muret d'alignement a été supprimée ce qui permet le stationnement de voitures dans la partie gauche de cette zone de recul ;

Considérant que les zones de recul et latérale ne peuvent être transformées en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement actuel de cette zone ne répond pas aux dispositions de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seulement les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en conformité l'aménagement de cette zone ;

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

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

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

- **Introduire de nouveaux plans de la situation de droit correspondant à aux plans annexés aux autorisations délivrées en 1933 et 1957 ;**
- **Compléter les élévations avant et latérale gauche par une légende complète (numéros, matériaux et teintes) ;**
- **Compléter la note explicative en précisant les transformations à apporter au 2ème étage ;**
- **Fournir le plan de la mezzanine et détailler davantage le plan du 2ème étage ;**
- **Lever toutes discordances entre les plans et la coupe et indiquer sur les plans les superficies nettes éclairantes de toutes les pièces de vie modifiées ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale sur le toit de l'annexe dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;**
- **Remplacer les menuiseries de la façade avant, <sup>Par</sup> des châssis en bois respectant les caractéristiques architecturales d'origine du bien (voir plan d'archives de 1933);**

- Prévoir, en façade latérale gauche, des châssis en bois peint en blanc ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Ne pas stationner en zone de recul ni en zone latérale ;
- Réaménager la zone de recul et latérale gauche conformément aux dispositions de l'article 11 du Titre I du RRU ;
- Réaliser le muret d'alignement conformément aux plans annexés à l'autorisation réf. 15.937 datant de 1957 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT commencer les travaux de réaménagement de la zone de recul dans l'année suivant la notification du permis et les terminer au plus tard 6 mois après leur commencement.

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

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

COMMUNE  
  
 Madame STASSART

COMMUNE  
  
 Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
 Madame BOGAERTS

  
 Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 12 octobre 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	12:00	PU/31248-21	Monsieur Ghislain de MEVIUS et Madame Marine de BEAUDIGNIES	Avenue Emile Van Becelaere 18 – 20 réunifier deux maisons unifamiliales, démolir des annexes et construire une véranda, une piscine et une terrasse couverte	X	application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

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

Vu que les biens se situent également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS n°6 "Plateau de Boitsfort" », ayant fait l'objet d'un A.R. en date du 08/02/1989 ;

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

Considérant que la demande vise à réunifier deux maisons unifamiliales, à démolir des annexes et à construire une véranda, une piscine, un pool house et une terrasse couverte ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Rénover et prolonger le muret surmonté d'une grille situé sur l'alignement du n°18 ;
- Aménager un nouvel accès piéton central ;
- Percer deux nouvelles fenêtres et démolir un bow-window en façade avant ;
- Peindre les façades en blanc et les châssis en vert de gris ;
- Construire une petite véranda (5m<sup>2</sup>) à l'arrière du bâtiment ;
- Abattre un Epicéa adulte et planter une trentaine d'arbres d'espèces indigènes variées ;
- Construire une piscine de 75m<sup>2</sup> (5m sur 15m), un pool house et une terrasse partiellement couverte en fond de jardin ;
- Réorganiser l'ensemble des espaces intérieurs qui accueilleront notamment des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale ;

- Démolir des annexes situées à l'arrière du bâtiment (74m<sup>2</sup>) ;
- Installer 35m<sup>2</sup> de panneaux solaires en toiture plate ;

Considérant que l'installation de panneaux solaires non visibles depuis le domaine public est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21 3° de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquemment ;

Considérant que la démolition d'annexes d'une superficie de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, non visibles depuis les espaces publics, en vue de les remplacer par des espaces de cours et jardin est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 17 du même arrêté ;

Considérant que la création d'un cabinet de profession libérale accessoire à la résidence principale et d'une superficie inférieure à 75m<sup>2</sup> est également dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 13 du même arrêté ;

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 que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'impact visuel et les potentielles nuisances sonores qu'entraîneront les constructions prévues en intérieur d'îlot (piscine, pool house et terrasse couverte) ;

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

Considérant que l'extension du muret délimitant la propriété sera similaire à la partie existante ;

Considérant que le nouvel accès piéton central renforce et met en valeur la symétrie du volume principal ;

Considérant qu'il sera par ailleurs plus direct et fonctionnel que les accès existants ;

Considérant que le projet souhaite homogénéiser la composition des façades en prenant soin de conserver et de mettre en valeur les éléments remarquables de la façade avant et des toitures (feronneries, éléments en saillie en pierre naturelle, lambrequins, porche) ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de décaper la façade du corps principal afin de retrouver la brique d'origine et revoir le traitement des façades des annexes de manière à former un ensemble harmonieux ;

Considérant que le projet prévoit toutefois la démolition du bow-window en bois existant ; que ce bow-window apparaît sur des plans datant de 1946 ; que l'année exacte de sa construction n'a pas pu être définie ;

Considérant que la suppression du bow-window épurera la composition architecturale de la façade et mettra en valeur la verticalité de la travée centrale du bâtiment ;

Considérant cependant, qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine au niveau de la porte-fenêtre ;

Considérant que le nouveau balcon disposera d'un garde-corps en fer de teinte identique aux châssis ; qu'il s'intégrera harmonieusement à la composition architecturale de la façade ;

Considérant que les nouvelles fenêtres prévues en façade avant permettront d'apporter davantage de lumière naturelle aux espaces intérieurs ; qu'elles seront de forme et de dimensions identiques aux fenêtres existantes ;

Considérant que les deux maisons formeront ainsi un ensemble cohérent et homogène aussi bien fonctionnellement qu'esthétiquement ;

Considérant que certaines des pièces existantes à réaménager (la salle TV, les deux chambres d'enfant et le boudoir) ne respectent pas les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, article 10) ;

Considérant que le rapport 'superficie nette éclairante / superficie plancher' est de 1/8 pour la salle TV, de 1/7 et 1/9 pour les chambres d'enfant, et de 1/10 pour le boudoir ;

Considérant que ces faibles rapports s'expliquent par l'importante superficie des pièces (environ 20m<sup>2</sup>) et le souhait de maintenir les ouvertures existantes afin de ne pas dénaturer la façade du bâtiment repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'à ces exceptions, les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que les dérogations relatives aux surface d'éclairage naturel sont donc acceptables ;

Considérant que la note explicative de la demande fait état « d'éléments architecturaux d'exceptions, de cheminées en marbre et de menuiseries intérieures » qui feront pleinement partie du projet ;

Considérant que la nouvelle véranda ne sera ni visible depuis le domaine public, ni depuis les biens voisins ; qu'elle présente une emprise largement inférieure aux annexes démolies ; que les matériaux proposés (soubassement en briques blanches et châssis en bois vert clair) sont similaires à ceux du volume principal ;

Considérant que l'implantation de la piscine, du pool house et de la terrasse couverte, en fond de parcelle, à plus de 20 mètres des habitations voisines et à plus de 4 mètres des limites mitoyennes permet de préserver la quiétude du voisinage et d'assurer un entretien aisé des plantations et haies de clôture ;

Considérant que la piscine est destinée à un usage domestique conforme à la destination des cours et jardin ;

Considérant que la machinerie de filtration sera située dans le pool house évitant ainsi la propagation du bruit de la pompe ;

Considérant que le type de filtration n'est pas précisé dans la demande ; qu'il convient de prévoir un système de filtration respectueux pour l'environnement ; que les systèmes de filtration chlorée ne répondent pas à cet objectif ;

Considérant que l'eau de la piscine sera chauffée par une pompe à chaleur ; que la localisation de cette pompe à chaleur n'est pas précisée sur les plans de la demande ; qu'ils convient de s'assurer qu'elle ne causera aucune nuisance sonore susceptible de porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant que le pool house sera réalisé en briques blanches de manière à être en harmonie avec l'habitation ;

Considérant que la terrasse sera partiellement couverte par une pergola à toiture plate de 38 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le revêtement de la toiture plate du pool house et de la couverture de terrasse n'est pas précisé ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains ;

Considérant qu'il y a par ailleurs lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ;

Considérant qu'une couverture végétale de la toiture du pool house améliorerait l'aspect visuel du toit plat vu depuis les étages des immeubles environnants et s'intégrerait davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que l'installation d'une pergola à toiture 'ossaturée' et végétalisée à l'aide de plantes grimpantes permettrait également de répondre à ces objectifs ;

Considérant que la minéralisation d'une partie du jardin due aux constructions en intérieur d'îlot est partiellement compensée par la démolition des annexes situées à l'arrière de l'habitation ;

Considérant toutefois que le taux d'imperméabilisation projeté est augmenté de 6% dans le cadre de la demande ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation des intérieurs d'îlots conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'il convient également de favoriser l'infiltration des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant que le matériau de la terrasse entourant la piscine n'est pas précisé dans les plans de la demande ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de minimum 30 arbres d'espèces indigènes diverses ; que la parcelle sera ainsi écologiquement plus riche et qu'elle participera pleinement au développement du réseau écologique local ;

Considérant toutefois que le projet prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige (un Epicéa commun d'une hauteur d'environ 25 mètres) situé dans l'emprise de la terrasse projetée ;

Considérant que cet arbre mature fournit des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant par ailleurs qu'aucune étude phytosanitaire permettant de justifier l'abattage de cet arbre n'est jointe au dossier ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de revoir l'implantation et les dimensions des constructions en intérieur d'îlot (piscine, terrasse, poolhouse, etc.) afin de préserver cet Epicéa ;

Considérant qu'il convient également de préserver les autres arbres sains et matures de la parcelle ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du PPAS ;

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

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

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

- **décaper la façade du corps principal afin de retrouver la brique d'origine et revoir le traitement des façades des annexes de manière à former un ensemble harmonieux**
- **prévoir une allège pleine au niveau de la porte-fenêtre**
- **Revoir l'implantation des constructions et les dimensions de celles-ci prévues en intérieur d'îlot de façon à préserver les arbres matures existants et à ne pas porter préjudice à leur système racinaire ;**
- **Fournir un plan d'implantation précis reprenant l'ensemble des arbres sur la parcelles en précisant leur couronne et leur essence (plan situation existante et projetée)**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries des nouvelles fenêtres, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Conformément aux prescriptions du PPAS, planter les nouveaux arbres à plus de 5 mètres de toute habitation et à plus de 2 mètres des limites mitoyennes ;**
- **Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;**
- **Placer la pompe à chaleur de la piscine à minimum 20 mètres des habitations voisines et à minimum 5 mètres des limites mitoyennes de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance sonore pour le voisinage ;**
- **Prévoir le cas échéant un dispositif absorbant anti-bruit autour de celle-ci ;**
- **Traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;**
- **Prévoir une finition végétalisée de la toiture plate du pool-house ;**
- **Réaliser une pergola végétalisée à l'aide de plantes grimpantes à la place de la pergola à toit plat prévue au niveau de la terrasse ;**
- **Assurer l'infiltration des eaux pluviales en provenance de la terrasse et du pool house ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, les arbres d'espèces indigènes seront plantés dans l'année qui suit la fin des travaux de gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale sur le toit plat du pool house dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

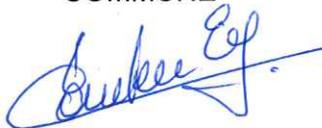
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ

---

