



**Réunion de la Commission de Concertation**  
**Vergadering van de Overlegcommissie**  
**mardi 14 décembre 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	PU/31289-21	Monsieur David BAIRD et Madame Charlotte HANSEN	Avenue de Tercoigne 10 restaurer les façades avant et latérale, isoler la toiture par l'extérieur, réaliser une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager les abords	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) 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)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 jumelée de type 3 façades de gabarit R+2+ Toit à versants comportant une cave au sous-sol, construite dans les années 20 ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble antérieur à 1932, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine conformément à l'article 333 du CoBAT ;

Considérant que la parcelle est à proximité du site classé du square Tercoigne (A.R. du 19/04/1977);

Considérant que le projet consiste à agrandir et à restaurer la villa et la remise située au fond de la parcelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- La reconstruction et l'agrandissement de l'extension du rez-de-chaussée ;
- La restauration en état d'origine des éléments constituant la façade avant et une partie de la façade latérale ;
- La réorganisation des espaces intérieurs ;
- Le remplacement des châssis en bois identiques aux originaux ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture principale ;
- La restauration de la remise existante au fond de la parcelle et son aménagement comme garage ;
- L'aménagement d'un chemin d'accès carrossable à la remise existante ;
- La réalisation d'une pergola solaire en zone de cours et jardins, le long de la limite mitoyenne avec la propriété n°12 ;
- L'installation d'une citerne enfouie dans la zone de cours et jardins ;

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) ;
- Dérogation à l'article 6 (toiture-hauteur) et à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU ;

Considérant que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/11/2021 au 29/11/2021 portant principalement sur :

- La taille de la pergola et son emplacement par rapport à la limite mitoyenne avec le bien sis au n°12 ;
- Son impact visuel et paysager ;
- Son impact environnemental, notamment sur la haie mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit de remettre les façades côté rue dans son état d'origine ; que les couleurs et les appareillages de maçonnerie constituant la façade avant et la partie avant de la façade latérale seront décapées et restaurées ;

Considérant que les châssis en PVC existants en façade avant et à l'avant de la façade latérale seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc, identiques aux originaux ; qu'il est prévu de :

- Reproduire à l'identique les détails, les moulurations, les divisions et les pièces cintrées des châssis ;
- Respecter les rapports de proportion d'origine entre la hauteur des ouvrants et la hauteur des impostes des châssis ;

Considérant toutefois que les plans soumis ne prévoient pas le remplacement de tous les châssis du rez-de-chaussée de la façade avant ; qu'aucune information précise n'est fournie quant aux matériaux de certains châssis et de la façade latérale ;

Considérant que la partie arrière de la façade latérale visible depuis l'espace public sera isolée et habillée d'un parement en briques blanches sur isolant ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et la reconstruction d'une extension construite après 1925, sise au rez-de-chaussée des façades latérale et arrière ;

Considérant que l'annexe étant construite avant le 1er janvier 1932 est aussi inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine conformément à l'article 333 du CoBAT ;

Vu l'absence d'archives concernant l'état d'origine de la façade latérale de cette extension ;

Considérant toutefois que la façade latérale de ladite extension ne présente aucune particularité architecturale ; que le projet prévoit de l'isoler par l'extérieur et de l'habiller d'un parement en briques de teinte identique à la situation existante de fait ;

Considérant que la reconstruction de cette partie latérale permet d'améliorer les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et la performance énergétique du bâtiment d'ensemble sans porter atteinte à l'esthétique générale de la façade latérale ;

Considérant que l'agrandissement prévu à l'arrière de cette extension permet de réaménager la cuisine et d'aménager une entrée de service latérale ;

Considérant que la profondeur de l'extension sera augmentée de 2,75 m ; que la profondeur totale de bâtisse sera portée à environ 17 m ;

Considérant que la profondeur de l'annexe projetée dépasse de 3,00 m le plan de façade arrière de la construction voisine n°8 et de 2,70 m celui de la construction n°12 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant que l'extension projetée en façade arrière du rez-de-chaussée se situe à une distance de 6,20 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°12 et de 3,40 m par rapport à celle avec le n°8 ;

Considérant que cette extension s'intègre discrètement au bâtiment existant et ne porte pas atteinte à l'intimité du voisinage ;

Considérant que cette dérogation ne compromet pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ; que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur la réalisation d'une extension au 1<sup>er</sup> étage (4,45 m x 5,53 m) permettant d'aménager une chambre parentale et un coin bureau de 18,21 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la façade de cette extension sera en recul de 60 cm par rapport au plan de la façade existante et de celle de la maison jumelée sise au n°8 ;

Considérant que ce retrait permettra de préserver l'aspect architectural d'ensemble des deux bâtiments jumelés et que l'extension projetée s'intègre, dès lors, discrètement au bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière et de l'habiller d'un parement de briques de ton blanc sur isolant, de transformer toutes les baies et de placer de nouveaux châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la mémoire du bâti d'origine afin de préserver le caractère d'ensemble et sa mise en valeur et dès lors de ne pas modifier la baie du corps principal située au deuxième étage et les baies de la partie de l'annexe centrale d'origine (baie de porte fenêtre cintrée au rez-de-chaussée et baie de fenêtre cintrée à l'étage) et de prévoir pour ces baies des châssis en bois ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser une finition végétale extensive sur les toits plats des extensions ;

Considérant que la toiture végétale permettra d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;

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 que la réorganisation des espaces intérieurs implique le percement de quelques murs porteurs et la rehausse du plancher entre le 2<sup>ème</sup> étage et le grenier ;

Considérant que la rehausse et la reconstruction de ce plancher permettent d'augmenter de 40 cm la hauteur sous plafond du 2<sup>ème</sup> étage et d'améliorer l'habitabilité et la performance énergétique du bâtiment par une meilleure isolation ;

Considérant que le projet vise à aménager deux salles de bain pour la nouvelle chambre parentale sise au 1<sup>er</sup> étage et pour les deux chambres sises au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce que la largeur du WC du 2<sup>ème</sup> étage (1,35m x 75cm) est inférieure à 80cm ;

Considérant que la dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux conditions d'habitabilité de la maison ; que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'installer en zone de cours et jardins une citerne permettant la récupération d'eau de pluie des toits de l'habitation et de la remise ;

Considérant que l'emplacement prévu pour cette citerne permet un meilleur raccordement avec les deux toitures ;

Considérant que la construction d'une citerne enfouie n'implique pas l'augmentation des surfaces imperméables ;

Considérant que le dispositif participe activement à une gestion durable de l'environnement qu'il convient d'encourager ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer l'édifice sis au fond de la parcelle et d'aménager une allée carrossable en dolomie pour y accéder ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction destinée pour remiser les véhicules suivant les plans d'origine ;

Considérant que les anciennes photos aériennes permettent de constater que l'allée carrossable menant à cette remise a existé en 1977 ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'il existe une fosse pour véhicule motorisé ;

Considérant dès lors que l'usage en garage est établi ;

Considérant que l'aménagement de ce chemin nécessite l'abattage d'un massif végétal constitué de 3 sapins ;

Considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que qu'en vertu de la prescription 0.6 du PRAS, il y a lieu d'améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlots en prévoyant une allée en dalles alvéolaires pour gazon permettant de stabiliser le sol tout en conservant l'aspect verdoyant et la qualité paysagère de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le projet propose d'implanter en zone de cours et jardins une pergola solaire de 12 m de long sur 1,65 m et de 2,50 m de hauteur, longeant l'axe mitoyen avec la propriété n°12 ;

Considérant que ladite pergola sera placée à 50 cm de la haie mitoyenne constituée de troènes ; qu'elle sera aménagée en :

- Abri de 5 vélos aménagé sur une surface en gravier ;
- Terrasse-solarium en bois ajouré de 11,80 m<sup>2</sup> ;
- Partie centrale aménagée en noue végétalisée ;

Considérant que la pergola solaire proposée visera à rendre l'habitation plus autonome en énergie ;

Considérant qu'aucun rapport technique concernant l'apport énergétique de ces panneaux solaires proposés ne nous est parvenu ;

Considérant que le placement des panneaux solaires répond aux objectifs de diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que les panneaux solaires ne seront pas orientés vers la parcelle voisine, que la hauteur totale de la pergola dépassera d'environ 40 cm la hauteur de la haie mitoyenne ; que dès lors l'impact visuel par rapport à l'habitation voisine du n°12 est minime ;

Considérant que cette installation fixe déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse de plus de 17 m les constructions voisines ;

Considérant que cette installation implique l'abattage de deux arbustes et un sapin ; qu'aucune mesure compensatoire claire n'est prévue par le projet ;

Considérant qu'une bonne croissance des troènes nécessite une bonne exposition à l'ensoleillement ; que cette installation risque de porter atteinte au développement de la haie ;

Considérant que cette installation proposée constitue un précédent préjudiciable à l'aménagement des intérieurs d'îlots ; que, dès lors, cette dérogation n'est pas acceptable ;  
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 :**

- Remplacer tous les châssis de la façade avant en s'inspirant des divisions d'origine ;
- Ne pas modifier la baie du corps principal située au deuxième étage et les baies de la partie de l'annexe centrale d'origine (baie de porte fenêtre cintrée au rez-de-chaussée et baie de fenêtre cintrée à l'étage) et de prévoir pour ces baies des châssis en bois ;
- Fournir des précisions en ce qui concerne les matériaux de tous les châssis et de la façade latérale ;
- Ne pas réaliser la pergola solaire ;
- Prévoir une allée en dalles alvéolaires pour gazon permettant de stabiliser le sol tout en conservant l'aspect verdoyant et la qualité paysagère de la zone de cours et jardins ;
- Revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins en précisant les motifs d'abattage et en prévoyant des mesures de replantation compensatoires ;
- 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 ;

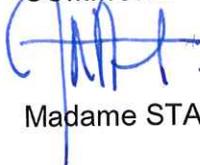
*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 8 du titre II du RRU en ce qui concerne l'installation l'aménagement du WC du 2<sup>ème</sup> étage et de l'article 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 du titre I du RRU en ce qui concerne l'installation d'une pergola solaire n'est pas accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

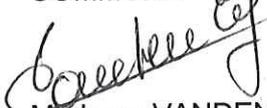
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



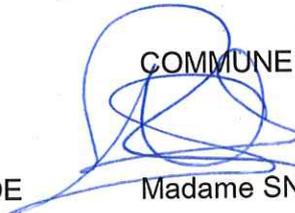
Madame STASSART

COMMUNE



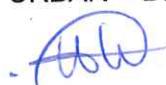
Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE



Madame SNAPS

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 14 décembre 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	09:30	PU/31273-21	Madame Anne JACOBS van MERLEN	Avenue des Bouleaux 27  réaliser une trémie en façade avant et un hall d'accès en zone de recul pour un ascenseur privé.	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui- ci)) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

REPORT dans l'attente de l'avis de la CRMS.

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE

Madame SNAPS

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 décembre 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	09:55	PU/31319-21	Solar PFK BV - Griet HEIRWEGH S.A.	Boulevard du Souverain 100  remplacer les châssis et portes, placer un auvent, des LED en façade, une sortie de secours supplémentaire et étendre la cafétéria sur le hall	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu que le bien se situe également dans le PPAS Zone 4 " Souverain Ouest " A. E. 18.03.1993, en zone(s) : de bureaux - de cours et jardins ;

Considérant que le bien se situe à proximité de l'étang « Floréal » classé comme site par A.G. 16/03/1995 et des Cités-Jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par A.G. 15/02/2001

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux construit sur une parcelle traversante entre le boulevard du Souverain et l'avenue du Geai datant de la fin des années 70, qui se caractérise par des façades constituées d'éléments de béton architectoniques et de vitrage légèrement teinté ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer des châssis et portes, placer un auvent, des LED en façade, une sortie de secours supplémentaire et étendre la cafétéria sur le hall ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'intervention au niveau des façades SUD (côté entrée principale du bâtiment) ;
  1. Remplacement des châssis et portes coulissantes mécaniques ;

2. Construction d'un auvent destiné à signaler l'entrée du bâtiment ;
  3. L'installation des éléments en aluminium (profil U) équipés d'un éclairage LED dans l'espace entre les éléments de façade en béton ;
- L'intervention au niveau des façades Nord ;
1. Changement des châssis et portes battantes en les déplaçant le long de la façade ;
  2. Création d'une sortie de secours supplémentaire par rapport à la situation existante ;
  3. Réaménagement du hall d'entrée ;
  4. Ouverture de l'espace cafétéria sur le hall en supprimant le mur et en remplaçant par une cloison et porte vitrée RF60 ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager l'entrée du bâtiment en remplaçant les châssis et portes coulissantes mécaniques par des nouvelles portes coulissantes, cadre en aluminium thermo-laqué ton noir et vitrage gris fumé ;

Considérant que l'entrée du bâtiment n'est pas très visible et sera signalée par un auvent-bandeau en aluminium thermo-laqué ton gris vert avec enseigne rétroéclairé, qui fait toute la longueur de la façade SUD en creux ;

Considérant que l'auvent sera fixé au bâtiment de manière à pouvoir être démonté à tout moment sans endommager la façade existante en béton et en pierre de silex ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire significativement la largeur sur les 4 baies de l'entrée principales afin diminuer l'impact visuel de cet élément;

Considérant que le projet prévoit d'installer des éléments en aluminium (profil U) équipés d'un éclairage LED dans les espaces entre les éléments de façade en béton ;

Considérant que ces éléments sont prévus de manière ponctuelle selon un rythme aléatoire et ont pour but de dynamiser la façade au niveau de l'entrée principale ;

Considérant que ces éléments seront fixés au bâtiment tout comme l'auvent, sans endommager de manière permanente les éléments en béton de la façade ;

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

Considérant que le projet prévoit de changer les châssis et portes battantes en les déplaçant le long de la façade ;

Considérant qu'avec cette intervention une sortie de secours supplémentaire est mise en place par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'avec l'aménagement du hall d'entrée le demandeur profite pour ouvrir l'espace cafétéria sur le hall en supprimant un mur et en le remplaçant par une cloison + porte vitrée RF 60.

Considérant que les aménagements prévus permettent aux locataires de bénéficier d'un espace cafétéria supplémentaire ;

Considérant que les interventions projetées ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les dimensions d'origine des baies sont étudiées afin de s'harmoniser avec la division des châssis et vice versa afin de former un équilibre dans la composition de la façade ;

Considérant que les actes et travaux ne sont pas situés dans la zone légale de protection du site et ensemble classés et ne sont pas de nature à porter atteinte aux perspectives du site et ensemble classés ou à partir de ceux-ci ;

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 voisin et qu'en ce sens il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu d'éviter tout éclairage en façade NORD et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone ;

Considérant qu'il y a lieu de nous communiquer plus de détails techniques concernant les éléments LED éclairants sur la façade SUD ;

Considérant par conséquent que les modifications demandées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis du SIAMU demandé le 25/11/2021 ;

Considérant que les plans doivent être soumis à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme ;

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 la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou la décision du fonctionnaire délégué ;

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 ;

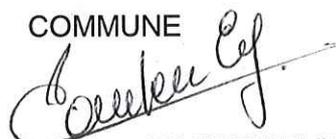
**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- réduire significativement la largeur du bandeau sur les 4 baies de l'entrée principales afin diminuer l'impact visuel de cet élément
- éviter tout éclairage en façade NORD et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone ;
- préciser sur les documents graphiques la localisation des éléments éclairants en façade SUD, ainsi que des détails techniques;

***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 ;***

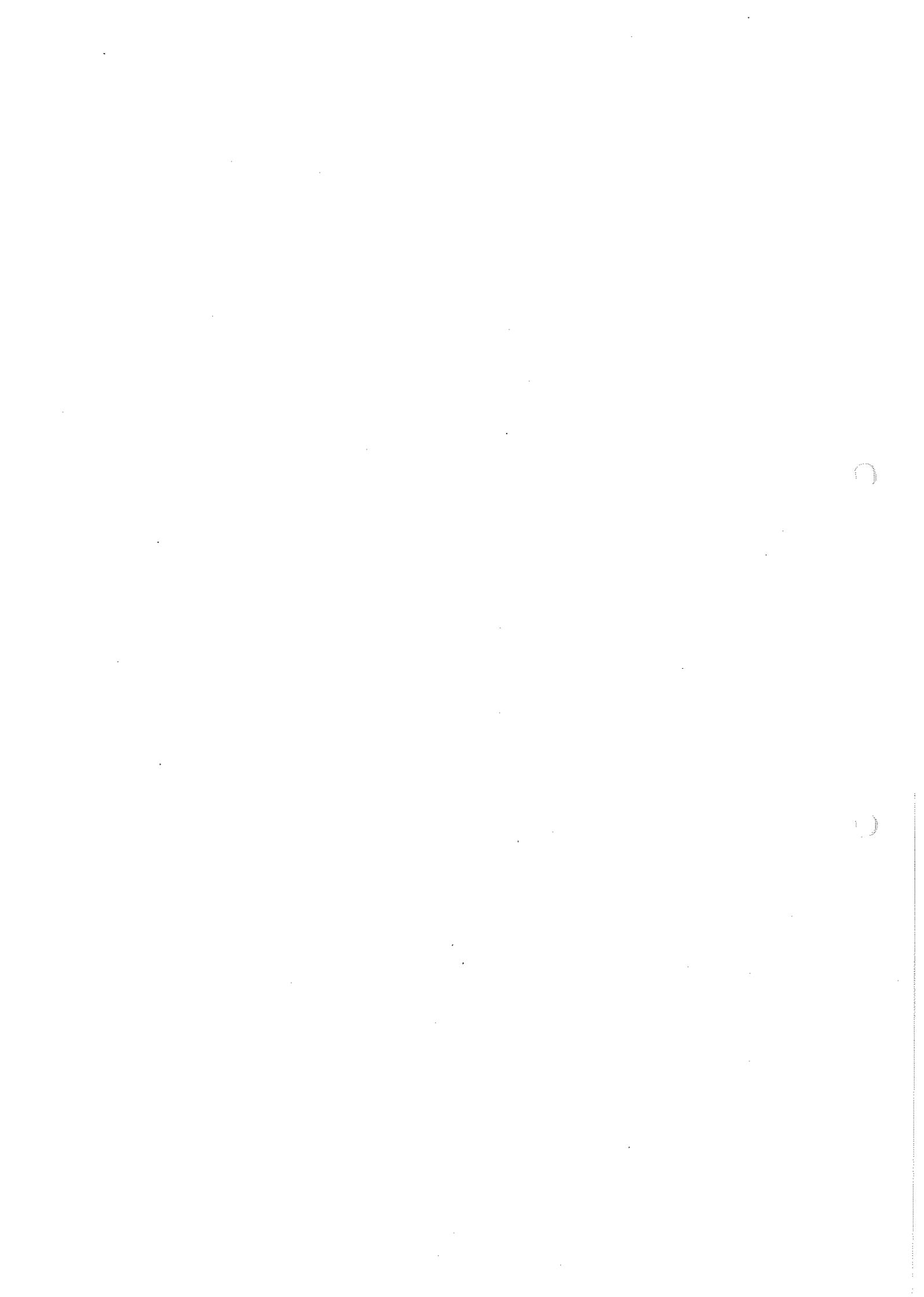
***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.***

COMMUNE  
  
Madame STASSART

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE  
  
Madame SNAPS

URBAN – Direction de l'Urbanisme  
  
Madame BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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	10:10	PU/31279-21	Monsieur DE MUYNCK et Madame MARQUET	Avenue des Princes Brabançons 49 transformer et agrandir la maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 trois façades, construite suite à la délivrance, en date du 04/12/1928, d'un permis d'urbanisme visant la construction d'un ensemble de 3 maisons ;

Considérant que la seule modification autorisée pour ce bien consiste en la construction de serres en 1930 ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 333 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension d'une profondeur de 1,87 m et d'une terrasse attenante à ladite annexe, à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage refermant la terrasse existante et augmentant la profondeur de bâtisse également de 1,87 m ;
- La réalisation d'une lucarne supplémentaire en toiture avant ;
- L'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière ;
- L'isolation des façades latérale et arrière ainsi que de la toiture de la maison unifamiliale ;
- La modification de l'escalier d'accès à la cour anglaise existante à l'arrière du sous-sol ;
- La rénovation complète de la maison unifamiliale incluant, notamment, le remplacement des châssis à l'identique ;

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

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

Considérant que le logement disposera d'un garage, de caves et d'une buanderie en sous-sol, ainsi que d'une cour anglaise donnant accès au jardin situé un niveau en contrehaut du sous-sol par le biais d'un nouvel escalier ;

Considérant que l'escalier existant reliant la cour anglaise et le jardin est en mauvais état ; que la modification prévue permet de créer un accès plus confortable et sûr ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueillera les pièces de vie principale agrandies et donnant accès à une nouvelle terrasse surplombant la susdite cour anglaise et située en contrehaut du niveau du jardin de deux marches ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage sera composé de trois chambres, une salle de bain et un bureau ; que les combles seront aménagés en deux chambres et une salle de douche ;

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

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

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

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- les pertes d'ensoleillement et de luminosité engendrées par la rehausse du mur mitoyen aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- le sentiment d'enclavement lié aux rehausses de mitoyens du projet ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur du mur mitoyen existant ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet sera portée à 15,13 m, hors terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée se limite à une profondeur de 1,87 m ; que le nouveau volume ne nécessite aucune modification du mur mitoyen existant ;

Considérant que la terrasse venant dans le prolongement du rez-de-chaussée présente une profondeur limitée à 2,40 m ; qu'elle sera aménagée sur toute la largeur de la maison, à savoir environ 6 m ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen entre les terrasses des deux maisons mitoyennes afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'actuellement, l'aménagement existant de fait ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de ne pas engendrer de vues non conformes aux code civil entre les terrasses des logements ;

Considérant que cette rehausse se limite à 43 cm, sur toute la profondeur de la terrasse ;

Considérant que la transformation du rez-de-chaussée permet de créer des pièces de vie principales spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

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'extension prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les 2 profils mitoyens ;

Considérant que la salle de bain agrandie vient s'aligner sur la nouvelle profondeur du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que la façade arrière du projet, hors isolation, s'aligne sur la profondeur de la construction mitoyenne ;

Considérant que l'extension venant refermer la quasi-totalité de la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire de pratiquement 12,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction mitoyenne dispose d'une terrasse à l'arrière de son 1<sup>er</sup> étage ; que le mur de séparation sera rehaussé de 1,63 m sur toute la profondeur de l'extension, soit 1,87 m ;

Considérant que la rehausse du mur représente un surface d'environ 3 m<sup>2</sup>

Considérant que la largeur de la terrasse voisine atteint environ 3 m ;

Considérant l'orientation Sud-sud-ouest du jardin ;

Considérant dès lors que les pertes d'ensoleillement et de luminosité seront limitées ;

Considérant toutefois qu'elles peuvent être davantage réduites par la mise en œuvre d'une finition soignée, de teinte claire, des rehausses du mitoyen ;

Considérant que la chambre constitue la 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il s'agit d'une urbanisation traditionnelle ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond de cette extension est limitée à 2,60 m ; que les pièces avant du 1<sup>er</sup> étage disposent d'une hauteur sous plafond de 2,83 m ;

Considérant dès lors que le projet limite son impact sur la construction voisine ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que les plans ne spécifient pas la finition de la nouvelle toiture plate ; qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de cette dernière ;

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 ; qu'elle est visible depuis la lucarne en toiture arrière de la 4<sup>ème</sup> chambre du logement ;

Considérant 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 la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est 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 lucarne existante en toiture avant sera isolée, tout comme la toiture ;

Considérant que cet élément en saillie sur la toiture abrite la salle de douche ;

Considérant que la nouvelle lucarne prévue en toiture avant permet à la 5<sup>ème</sup> chambre de disposer d'une surface de d'un peu plus de 6,50 m<sup>2</sup> à 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que sa superficie de plancher totale atteint 10,31 m<sup>2</sup> ; que l'éclairage naturel respecte également les dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne existante en toiture arrière sera élargie et isolée ; que la surface de la 4<sup>ème</sup> chambre disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond atteindra également un peu plus de 6,50 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que les lucarnes projetées s'inspirent de l'esthétique des lucarnes existantes et s'intègrent donc harmonieusement au volume de toiture isolée ;

Considérant en outre que leurs dimensions sont conformes aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une rehausse de son faite de 15 cm ; que cette intervention reste conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en blanc ; que la demande prévoit de les remplacer à l'identique ;

Considérant que les divisions des châssis existants, leur matériau et teinte seront conservés ;

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 toiture isolée sera recouverte de tuiles de teinte rouge, comme en situation existante ;

Considérant que la façade avant de la maison n'est pas modifiée ;

Considérant toutefois que la descente d'eau de pluie prévue à l'angle des façades avant et latérale est dépourvue de souche pluviale ;

Considérant que l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme impose le placement d'une souche pluviale en façade avant ; qu'il y a lieu de respecter cette imposition ;

Considérant que la zone de recul est actuellement fortement imperméabilisée ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que le chemin existant en zone de retrait latéral serait maintenu à l'identique ; qu'il serait possible de réaliser un aménagement plus végétal de ladite zone de recul ;

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

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit, en son article 11 du titre I, que les zones de recul soient aménagées en jardinets, plantés en pleine terre, excepté les accès aux constructions ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir la réalisation de bandes de roulage dans l'allée d'accès au garage, en zone de recul, afin d'améliorer la perméabilité de ladite 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 :**

- Prévoir, en zone de recul, un aménagement davantage planté dans l'allée d'accès au garage ;
- Fournir un plan d'aménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral ;
- Prévoir une finition végétale de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir, pour les rehausses de mitoyens, une finition soignée de teinte claire en accord avec les voisins ;
- 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 végétale de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des rehausses de mitoyens dans l'année qui suit 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 ;**

**La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 la souche pluviale (titre I, art. 10) est, quant à elle, refusée ;**

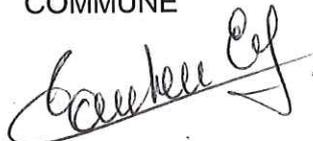
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE



Madame SNAPS

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

---





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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	10:35	PU/31359-21	Monsieur CORTIER et Madame DELLOYE	Drève des Weigélias 29 transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale, isoler et modifier les baies en façade arrière et créer une terrasse à l'arrière du 3 <sup>ème</sup> étage	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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 du titre I du RRU (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 concerne une habitation de style néo-classique construite suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 24 juillet 1908 ;

Considérant que la maison unifamiliale à présente un gabarit de rez + 2 + toiture à deux versants du côté rue ; que le versant arrière de la toiture se prolonge au 2<sup>ème</sup> étage du côté du jardin ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale, isoler et modifier les baies en façade arrière et créer une terrasse à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Les transformations intérieures de la maison, avec réaménagement complet du logement en une maison unifamiliale à 4 chambres, un bureau, un atelier et 3 salles de bain ;
- La suppression d'une partie du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, en vue de créer une salle à manger en mezzanine sur le séjour prévu à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'isolation de la partie arrière du bâtiment (façade arrière et murs mitoyens dépassant les constructions voisines) et de sa toiture ;
- La suppression d'une partie du versant arrière de la toiture afin d'y aménager une terrasse de 14 m<sup>2</sup> accessible depuis la 4<sup>ème</sup> chambre et le bureau ;
- La régularisation du remplacement des châssis en façade avant, en bois peint en blanc, supprimant l'imposte et les petits-bois de la fenêtre du rez-de-chaussée, supprimant les petits-bois dans la partie basse des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, ajoutant des petits-bois dans les impostes des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage et modifiant les divisions des châssis du 3<sup>ème</sup> étage ;

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 :

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité engendrées par l'aménagement d'une terrasse en hauteur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant que la maison existante présente une profondeur totale de bâtisse de 17,74 m ; que le projet ne la modifie pas ;

Considérant que la terrasse projetée est encastrée dans les derniers 3 m du versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette terrasse est prévue sur toute pratiquement la largeur de la maison ; quelle sera bordée de bacs plantés d'une largeur de 60 cm depuis les axes mitoyens ;

Considérant que la corniche arrière et le mur de façade engendrent un retrait de la terrasse de 67 cm par rapport aux jardins ;

Considérant toutefois que cette terrasse est située au 3<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale disposant d'un important jardin également équipé d'une terrasse confortable accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que le plancher de la future terrasse est situé 10,73 m au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que l'aménagement de cette nouvelle terrasse ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant néanmoins que l'architecte a introduit une proposition de brise-vues en bois ajouré à placer entre les murs mitoyens et les bacs plantés ;

Considérant également que plusieurs constructions avoisinantes disposent de terrasses en hauteur ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie en séance de la commission de concertation atteste de l'impact très limité du placement des brises-vues sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant toutefois que la pose de brises-vues contre les murs mitoyens augmente le gabarit de la maison déjà sensiblement supérieur à celui des constructions avoisinantes ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse accessoire d'un logement unifamilial, accessible depuis une chambre et un bureau ; que son utilisation ne devrait pas être intensive ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de réduire les proportions de la terrasse projetée, en limitant les rehausses de mitoyens, afin d'assurer l'intimité tant des occupants de la terrasse projetée que de ceux des terrasses et jardins voisins et de ne pas augmenter l'impact visuel du bâtiment sur les constructions voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des parties inaccessibles de la future toiture plate ;

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 chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse de dimensions plus réduites ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le logement existant est aménagé comme suit :

- au rez-de-chaussée, l'entrée bordée de la salle à manger de surface relativement réduite (14m<sup>2</sup>) eu égard à la superficie totale de plancher du bâtiment (439 m<sup>2</sup>), suivie du dégagement / cage d'escalier et de l'importante cuisine / buanderie (pratiquement 39 m<sup>2</sup>) bordée de plusieurs espaces de rangement ;
- au 1<sup>er</sup> étage, un bureau en façade avant, la pièce cage d'escalier et le salon – salle à manger en partie arrière ;
- au 2<sup>ème</sup> étage, une chambre en partie avant, la pièce cage d'escalier et une chambre de pratiquement 38 m<sup>2</sup> avec salle de bain privative en partie arrière ;
- au 3<sup>ème</sup> étage, une chambre en partie avant, la pièce cage d'escalier et un important grenier, de plus de 39 m<sup>2</sup>, en partie arrière se prolongeant en mezzanine sous les combles (4<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que le logement unifamilial sera réaménagé comme suit :

- au rez-de-chaussée, l'entrée bordée d'un local vélos, vestiaire et toilette, suivie du dégagement / cage d'escalier et du séjour de 41 m<sup>2</sup> du logement équipé d'un escalier menant à la mezzanine ;
- au 1<sup>er</sup> étage, la cuisine en façade avant, suivie de la pièce cage d'escalier et de la partie salle à manger du séjour aménagée en mezzanine (29m<sup>2</sup>) portant la superficie totale du séjour du logement à 70 m<sup>2</sup> ;
- au 2<sup>ème</sup> étage, une chambre en façade avant, avec salle de douche privative aménagée dans la pièce de la cage d'escalier, en lieu et place des anciens toilette et rangement, la pièce cage d'escalier qui conserve une toilette et, en partie arrière, la chambre principale du logement (22,6 m<sup>2</sup>) avec dressing et salle de bain (23,3 m<sup>2</sup>) ;
- au 3<sup>ème</sup> étage, la 3<sup>ème</sup> chambre et une buanderie en façade avant, la pièce cage d'escalier et, en partie arrière, une salle de bain et le nouvel escalier d'accès aux combles suivis de la 4<sup>ème</sup> chambre et du bureau du logement unifamilial ;
- dans les combles, un atelier de pratiquement 21 m<sup>2</sup> muni de dalles de verres au-dessus de la cage d'escalier du bâtiment et éclairé par 3 fenêtres de toit de part et d'autre du faite de la maison ;

Considérant que le réaménagement avant du rez-de-chaussée permet de disposer d'emplacements de stationnement pour les vélos sans modification ni de la façade avant de l'immeuble, ni de sa zone de recul ;

Considérant que les espaces utilitaires existants dans la cuisine / buanderie, le long du mur mitoyen de gauche et dans la pièce de la cage d'escalier sont déplacés dans la partie arrière de la salle à manger ; qu'ils sont accessibles depuis la cage d'escalier, sans modification des baies existantes dans les murs porteurs ;

Considérant que ces transformations permettent de disposer d'une cage d'escalier centrale, imposante, s'ouvrant sur toute la largeur du bâtiment et dégagée participant ainsi aux qualités patrimoniales du bien ;

Considérant que la suppression des derniers 2,70 m du plancher existant entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage améliore la connexion des pièces de vie principale aménagées sur ces deux niveaux et participe à la création d'un lien direct entre ces pièces de vie principale, le jardin et sa terrasse ;

Considérant également que la création de la mezzanine améliore l'éclairage naturel et le sentiment d'espace de ces pièces de vie réaménagées ;

Considérant que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, actuellement limitée à 2,52 m, se voit portée à 6,50 m dans la partie arrière ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage existant dispose d'une hauteur sous plafond de 3,75 m ;

Considérant que cette importante différence de hauteur sous plafond découle de l'utilisation initiale du rez-de-chaussée par les domestiques ; que le projet permet donc l'aménagement d'un logement plus contemporain, adapté aux besoins de vie actuels de ses occupants ;

Considérant que la création de la mezzanine permet dès lors l'aménagement d'une pièce de vie principale davantage en accord avec les qualités patrimoniales du bâtiment existant ;

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

Considérant que le réaménagement des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages permettent également de créer des espaces de vie confortables, spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l'atelier projeté sous les combles respecte les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ; qu'il bénéficiera d'un éclairage naturel particulièrement généreux ;

Considérant que les dalles de verre conservées permettent un éclairage naturel de la cage d'escalier de la maison participant à la mise en valeur de ce patrimoine ;

Considérant que le programme du projet reste en lien avec la maison existante ;

Considérant que la demande diminue tant les superficies de plancher (de 41 m<sup>2</sup>) que le volume (de 16,5 m<sup>3</sup>) de l'immeuble tout en assurant de bonnes conditions d'habitabilité au logement unifamilial réaménagé ;

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 existants de fait ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la présente demande vise à leur régularisation ;

Considérant que certains détails de la façade avant n'ont pas été respectés lors de la construction de la maison en 1908 ;

Considérant que le châssis original du rez-de-chaussée était muni d'une imposte avec petits bois ; que le châssis existant a conservé la division tripartite du châssis, mais a supprimé l'imposte et ses petits-bois ;

Considérant que la hauteur de cette fenêtre est limitée à 1,43 m ;

Considérant que l'ajout d'une imposte dans une fenêtre de hauteur aussi limitée nuirait à la verticalité de la façade avant ;

Considérant néanmoins que la pose de petits-bois rappelant le cintrage de la baie de fenêtre et de porte participerait à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les fenêtres du bow-window était initialement munies de petits-bois dans leur partie inférieure ; que seuls les petits-bois des impostes ont été conservés ;

Considérant que leur suppression augmente la superficie nette éclairante et permet à cette dernière d'atteindre 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de plancher de la pièce ;

Considérant que les impostes des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage étaient, selon le permis d'urbanisme de 1908, dépourvues de petits-bois ; que les châssis existants de fait sont pourvus de petits-bois, identiques à ceux du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les châssis du 3<sup>ème</sup> étage étaient initialement à division bipartite ; que les châssis existants sont dépourvus de division ;

Considérant que la simplification de ces divisions permet d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie y aménagées ;

Considérant en outre que la largeur des ouvrants est limitée à 80 et 97 cm ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre ne respecte pas la proportion du 5<sup>ème</sup> de sa superficie de plancher imposée à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est limitée à 20 %, soit 0,52 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la norme n'est pas atteinte en situation existante ; que la dérogation est diminuée en situation projetée ;

Considérant dès lors que le projet ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce qu'il tend vers une amélioration de la situation existante ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que le projet conserve les baies existantes et préserve donc la façade avant ;

Considérant que la modification de division de ces trois châssis ne nuit pas à l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant que les modifications des châssis des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages s'intègrent harmonieusement à la façade avant de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les façades à isoler par l'extérieur ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'isolation de la toiture est prévue par l'intérieur et n'augmente donc pas le volume du bâtiment ;

Considérant dès lors que ce volet du projet constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu des articles 9 et 21, 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement

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 :**

- Limiter les dimensions de la terrasse prévue à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage et de ses brises-vues en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues et de ne pas accentuer l'impact visuel de la maison existante sur les parcelles voisines ;

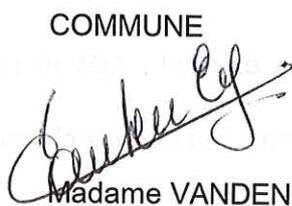
- Placer des garde-corps pour délimiter la partie accessible de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;
- Placer des petits-bois dans le haut de la fenêtre du rez-de-chaussée rappelant le cintrage de la baie ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale des parties inaccessibles de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, placer les garde-corps délimitant la nouvelle terrasse dans les 3 mois suivant le placement du revêtement de sol de cet espace extérieur ;

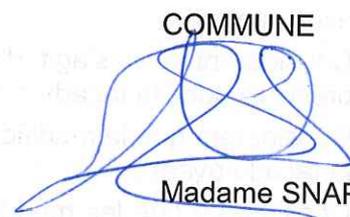
**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**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

COMMUNE  
  
 Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE  
  
 Madame SNAPS

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
 Madame BOGAERTS

---



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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	11:00	PU/31278-21	Association de copropriétaires à Watermael-Boitsfort rue du Bien-Faire 44	Rue du Bien-Faire 44 régulariser les changements d'utilisation du rez-de-chaussée et 2ème étage ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 1er étage	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)  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 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 un immeuble mixte construit sur une parcelle d'angle et occupant toute la parcelle ;

Considérant que l'immeuble a été transformé, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1988 (rez commercial) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les changements d'utilisation du rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif médical ;
- La régularisation du changement de destination du 2<sup>ème</sup> étage de bureaux en logement ;
- La régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée et accessible au logement existant au 1<sup>er</sup> étage, avec modification de son aménagement afin qu'il réponde aux dispositions du code civil en matière de vues ;
- La régularisation du remplacement des châssis et portes ;

Considérant l'apport d'un logement à une chambre en lieu et place de bureaux ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par un cabinet médical, l'entrée vers les logements des étages et un garage contre le mur mitoyen de la rue de la Malle Poste ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage et les combles sont chacun occupés par un appartement à une chambre ;

Vu les avertissements aux copropriétaires (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 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

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 la terrasse sollicitée au 1<sup>er</sup> étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen ;

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

Considérant que la terrasse est aménagée sur toute la toiture plate du volume du rez-de-chaussée ; que la demande prévoit la réalisation d'un retrait de 1,90 m végétalisé, par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n° 46 de la rue du Bien-Faire) ;

Considérant qu'un garde-corps est prévu afin de délimiter la partie accessible de la terrasse ;

Considérant que l'appartement à une chambre du 1<sup>er</sup> étage bénéficiera d'un espace extérieur de 23,6 m<sup>2</sup> accessible depuis la chambre dudit logement ;

Considérant que la construction mitoyenne de droite dispose d'une extension à l'arrière de son rez-de-chaussée contre la limite mitoyenne ; que la terrasse s'adosse au haut mur mitoyen de la construction voisine de la rue de la Malle Poste ;

Considérant dès lors que la terrasse sollicitée n'engendre aucune vue intrusive vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par conséquent que l'aménagement de la terrasse, tel que projeté, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée était occupé par un commerce ;  
Considérant qu'un équipement d'intérêt collectif médical y a été installé ;  
Considérant que la surface de l'équipement est limitée à un peu plus de 70 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'entrée du cabinet médical est indépendante de celle des étages ;  
Considérant qu'un équipement est compatible avec la zone d'habitation ;  
Considérant dès lors que son aménagement, en lieu et place du commerce existant de droit ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans annexés au permis d'urbanisme de 1988 mentionnent des bureaux sous les combles ;  
Considérant que l'entrée des étages est commune et implantée le long de la rue de la Malle Poste ;  
Considérant qu'il n'est pas précisé sur les plans s'il s'agit de bureaux accessoires ou indépendants du logement ;  
Considérant néanmoins que la demande vise à l'aménagement d'un appartement à une chambre avec mezzanine de rangement dans les combles du bâtiment ;  
Considérant que la pièce de vie principale respecte les normes d'habitabilité reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant que la chambre à coucher ne dispose que de 11,1 m<sup>2</sup> à minimum 1,5 m de hauteur sous plafond ; que le règlement régional d'urbanisme impose 14 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que ladite chambre dispose de 13,5 m<sup>2</sup> à 1 m de hauteur sous plafond ;  
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;  
Considérant que cette réduction de surface a permis l'aménagement d'une salle de douche avec coin buanderie d'environ 4,7 m<sup>2</sup> ;  
Considérant en outre que le logement dispose d'une mezzanine de rangement de plus de 11 m<sup>2</sup> à 1,50 m de hauteur sous plafond ;  
Considérant toutefois que la seule fenêtre éclairant la chambre est implantée dans le mur de façade latérale ; que sa superficie nette éclairante se limite à 1,1 m<sup>2</sup>, soit à seulement 50 % de l'éclairage naturel imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant néanmoins qu'il serait aisé de placer une fenêtre dans le versant arrière de la toiture afin de pallier le manque d'éclairage de cette pièce de vie ;  
Considérant également que les fenêtres de toit constituent un apport de lumière sensiblement plus important que les fenêtres de façade ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (titre II, art. 3) est acceptable moyennant le respect de l'éclairage naturel imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cave de l'immeuble est accessible depuis la cage d'escalier ; que les plans ne précisent pas s'il s'agit d'une cave commune ou privée ;  
Considérant qu'il serait aisé de cloisonner cet espace pour attribuer une cave à chacun des deux logements ;  
Considérant que l'appartement des combles dispose d'une mezzanine pouvant également servir de rangement privatif ;  
Considérant qu'un espace d'archivage est aménagé au rez-de-chaussée, directement accessible depuis le cabinet médical ;

Vu la demande d'avis au SIAMU en attente ;

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'immeuble comporte trois portes d'entrée, deux le long de la rue de la Malle Poste (une pour les logements et une pour le cabinet médical) ainsi qu'une porte donnant accès au cabinet médical depuis la rue du Bien-Faire ;

Considérant que les plans annexés au permis d'urbanisme de 1988 mentionnent des châssis en bois peint ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les seuls châssis en bois sont ceux des logements des étages et, en façade latérale, celui des sanitaires du cabinet médical du rez-de-chaussée ;

Considérant que toutes les portes d'accès à l'immeuble sont en PVC, tout comme la porte de garage et les châssis de l'équipement ;

Considérant que les menuiseries sont de teinte verte, excepté la porte de garage qui est de teinte gris moyen ;

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 en outre qu'il y a lieu d'harmoniser la teinte de toutes les menuiseries du bâtiment ;

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 :**

- Ajouter une fenêtre disposant d'une superficie nette éclairante de minimum 0,65 m<sup>2</sup> dans le versant arrière de la toiture ;
- Cloisonner la cave afin que chacun des deux logements dispose d'un espace de rangement privatif ;
- Peindre la porte de garage dans la même teinte que les autres menuiseries ;

- Prévoir, pour le prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en bois peint dans une seule teinte ;
- 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 le cloisonnement de la cave en deux caves privatives aisément exploitables dans les 9 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (modification de la terrasse, pose d'une fenêtre de toit et mise en peinture de la porte de garage) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 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 dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la surface minimale (titre II, art. 3) sont accordées 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'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée ;**

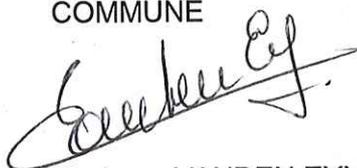
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE



Madame SNAPS

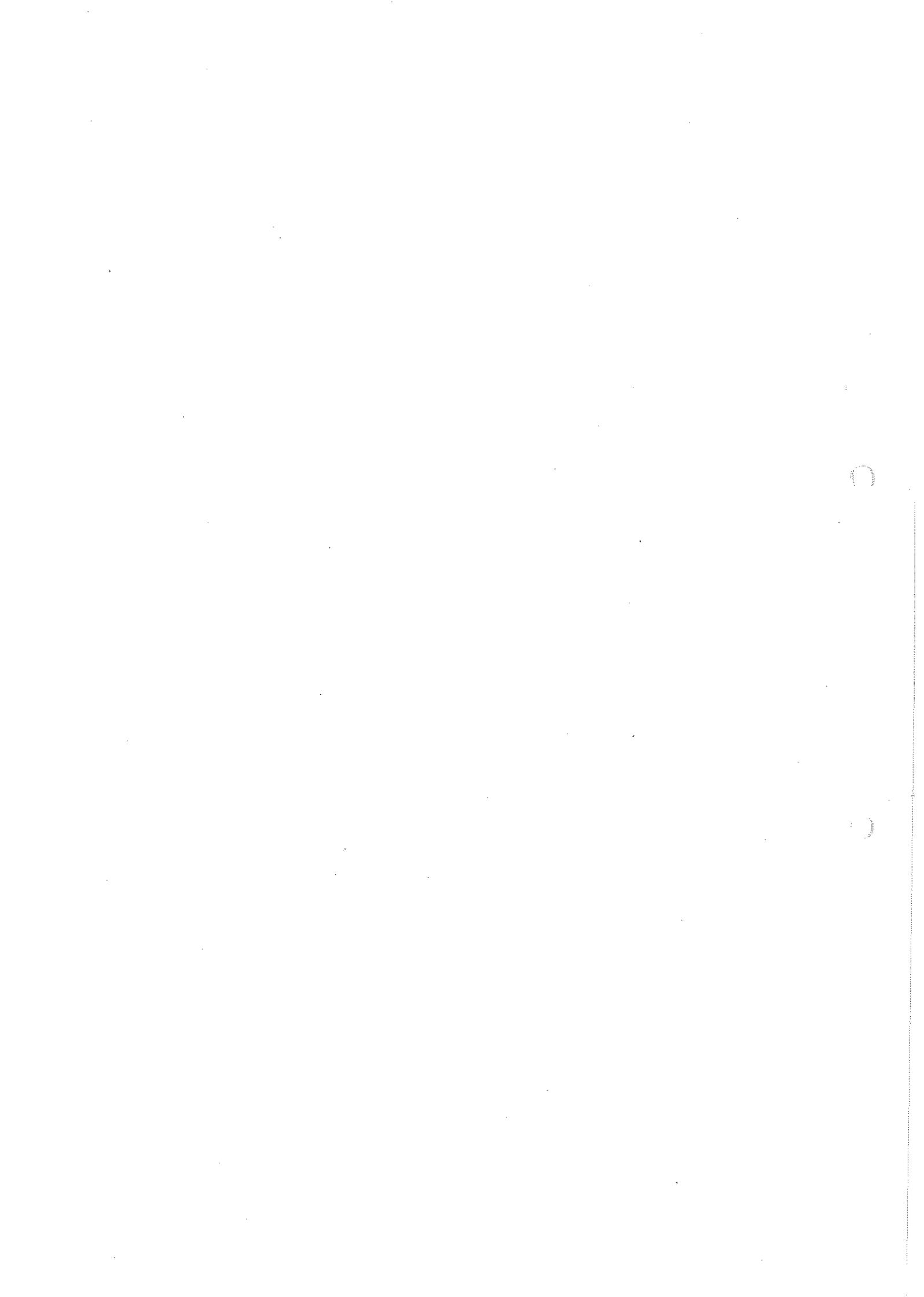
---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

---





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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	11:25	PU/31293- 21	Madame Jessica PETTER	Drève du Duc 84 remplacer les châssis et la porte d'entrée de la maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 trois façades construite suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme le 22/02/1965 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement :

- De la porte d'entrée existante vitrée, en bois de teinte naturelle, disposant d'un barreaudage en bois devant la vitre ;
- En façade avant, du châssis du 2<sup>ème</sup> étage ;
- En façade latérale, du châssis du rez-de-chaussée et des deux châssis avant du 1<sup>er</sup> étage ;
- En façade arrière, des deux châssis du 2<sup>ème</sup> étage, du grand châssis pivotant du 1<sup>er</sup> étage et de la porte d'accès à la maison ;

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 dessin des châssis représenté sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme visant la construction de la maison n'a pas été respecté ;

Considérant que tous les châssis d'origine devaient être à division quadripartite ; que les châssis existants de fait sont dépourvus de division et pivotants ;

Considérant que les châssis projetés suivant seraient à division bipartite :

- En façade avant, le châssis du 2<sup>ème</sup> étage,
- En façade latérale, le châssis du rez-de-chaussée et le châssis avant du 1<sup>er</sup> étage,
- En façade arrière, les deux châssis du 2<sup>ème</sup> étage ;

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

Considérant que les demandeurs souhaitent initialement uniquement remplacer les simples vitrages par du double vitrage et conserver les châssis existants de fait ;

Considérant que les mécanismes pivotants existants endommagés ne supporteraient pas le poids du double vitrage ;

Considérant que la largeur des châssis à remplacer varie de 1,51 m au 2<sup>ème</sup> étage, à 3,12 m au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les châssis pivotants présentent davantage de risques de chute que les châssis à division bipartite oscillants ;

Considérant que les demandeurs souhaitent dès lors placer des châssis à division bipartite dans les chambres de l'habitation, au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les châssis des pièces à vivre resteraient pivotants, au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière et en façade latérale, pour la baie centrale ;

Considérant que la largeur des châssis pivotants atteint au minimum 2,51 m et au maximum 3,12 m ;

Considérant qu'au vu de ces largeurs importantes, les châssis projetés sont en aluminium ;

Considérant que la façade avant ne comporte qu'un seul châssis, au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la façade latérale, également visible depuis l'espace public, conserverait un châssis pivotant et disposerait de deux châssis à division bipartite (un au rez-de-chaussée et un au 1<sup>er</sup> étage, dans sa partie avant) ;

Considérant que la pose de châssis en bois nécessiterait une modification plus importante des divisions des châssis existants ;

Considérant qu'en vue de limiter les modifications esthétiques de la maison, les demandeurs souhaitent placer des châssis en aluminium ;

Considérant que le choix du matériau des châssis découle d'une volonté de conserver les caractéristiques architecturales existantes de la maison et de sa nécessité technique ;

Considérant dès lors que le placement de châssis en aluminium se justifie ;

Considérant que la teinte sollicitée pour les nouvelles menuiseries est le gris quartz (RAL 7039) ;

Considérant que cette teinte, déjà présente dans le bâti cirvoisin, tranche discrètement avec la teinte majoritairement blanche des façades de la maison ;

Considérant que les deux portes d'entrée (une en façade avant et une en façade arrière) seront également remplacées, par des portes blindées, afin d'améliorer la sécurité du logement ;

Considérant que les portes blindées sont en matériaux métalliques ;

Considérant que la porte d'entrée de la maison unifamiliale est visible sur l'élévation latérale du bien ; qu'elle est implantée dans la partie latérale du volume implanté dans le prolongement du front de bâtisse de la maison mitoyenne, d'une saillie d'environ 1,60 m par rapport au plan de la majorité de la façade avant ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ne reprennent pas le dessin de la porte d'entrée projetée ;

Considérant que la demande inclut une représentation et une description de ladite porte d'entrée dans l'un des devis y annexé ;

Considérant toutefois que le devis fourni mentionne le placement de 5 boîtes aux lettres ; que les dimensions de la description et du dessin de la porte d'entrée ne concordent pas entre elles ;

Considérant qu'aucune représentation précise de cette grille et donc de l'ensemble de porte à placer n'est inclus dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, malgré la demande expresse du service de l'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que le dessin annexé à la présente demande de permis d'urbanisme est celui de la porte d'entrée de l'ancien appartement des demandeurs ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance de la commission que la porte d'entrée projetée serait de dessin identique à celle existante ; qu'il a fourni une représentation de cette dernière confirmant ses dires ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de compléter le dossier avec le dessin de la porte d'entrée telle que prévue ;

Considérant que la porte de garage existant de fait a été placée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que les plans annexés à la demande représentent la situation existante de droit ;

Considérant dès lors qu'elle ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que son dessin d'origine comportait un lattage vertical rappelant le barreaudage de la porte d'entrée ;

Considérant dès lors que la conservation du barreaudage existant de la porte d'entrée, tel que déclaré en séance de la commission de concertation, respecte davantage les caractéristiques d'origine du bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les châssis et la porte de la façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que leur remplacement constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 9° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les demandeurs mentionnent, dans leur note explicative leur volonté de supprimer la véranda existante de fait au 1<sup>er</sup> étage, à l'angle des façades arrière et latérale, placée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ce démontage permet de mettre fin à une infraction urbanistique, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

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 :**

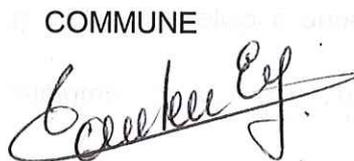
- Fournir une élévation latérale incluant le dessin de la porte d'entrée de la maison unifamiliale, telle que présentée en commission de concertation ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (suppression de la véranda existante de fait au 1<sup>er</sup> étage) 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<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

COMMUNE  


Madame SNAPS

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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	11:40	PU/31337- 21	Monsieur Xavier ZIOMBEK et Madame Viviane DE LAVELEYE	Drève du Rembucher 57  construire deux lucarnes, rehausser la toiture de 20 cm et modifier la façade arrière	X	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS  Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 Coin du balai » (AG du 01/10/2015) en zone d'habitat et d'activités complémentaires ;

Vu la situation de la demande le périmètre du permis de lotir L2 - 328/FL/2, délivré le 27/09/1963 et modifié le 09/11/1981 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type bel étage, de 3 niveaux, datant des années 1960, et faisant partie d'un ensemble de 4 maisons mitoyennes ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- construire une lucarne dans chacun des deux versants afin d'aménager un espace polyvalent dans les combles ;
- isoler et rehausser la toiture de 20 cm ;
- élargir les baies et remplacer les menuiseries en façade arrière ;

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

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

- Art.126§11 du CoBAT : dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS concernant l'implantation des lucarnes ;
- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à l'article 4.d du permis de lotir concernant l'implantation des lucarnes ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/11/2021 au 06/12/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- L'existence de discordances dans les mesures indiquées dans les différents documents de la demande ;
- Le remplacement des corniches en béton existantes par des corniches en bois peint en blanc ;
- Le remplacement des ardoises existantes par des tuiles de teinte gris/noir, non conformes aux prescriptions du permis de lotir ;
- Les potentiels problèmes techniques que pourrait engendrer le type d'isolation envisagé (en « sarking ») ;

Considérant que la note explicative et le formulaire de demande indiquent qu'une rehausse de toiture de 20 cm sera réalisée afin d'isoler la toiture par l'extérieur ; que cette rehausse n'apparaît cependant pas dans les plans ;

Considérant qu'il existe effectivement des discordances dans les cotes indiquant la hauteur de l'habitation ;

Considérant qu'il y a lieu de lever ces discordances de cotation et de représentation ;

Considérant que les corniches en bétons à remplacer ne présentent aucune qualité esthétique ou architecturale qui justifierait de ne pas autoriser leur remplacement ;

Considérant que l'article 4.d du permis de lotir prévoit que seules les ardoises de teinte gris anthracite sont admises pour la couverture des toitures ; que la pose de ces ardoises doit se faire "à joints horizontaux" ; que les matériaux préfabriqués se présentant sous forme d'un assemblage de plusieurs pièces sont proscrits ;

Considérant que les autres habitations du lotissement respectent cette caractéristique architecturale ; qu'il convient donc que le présent projet s'y conforme également ;

Considérant qu'un architecte sera chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art concernant la mise en œuvre de l'isolation en « sarking » relève de sa responsabilité ;

Considérant que la rehausse de toiture à réaliser est mineur ; qu'elle n'impactera pas significativement l'aspect de l'habitation ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du PPAS et du permis de lotir en ce que les lucarnes projetées sont alignées sur les façades avant et arrière du bien, ; qu'elles ne respectent donc pas les retraits imposés entre le plan d'éclairement des lucarnes et l'alignement des façades (70 cm pour le PPAS et 1 m pour le permis de lotir) ;

Considérant que le demandeur motive cette dérogation « *par le fait que la corniche est débordante et qu'il paraît plus esthétique d'avoir un chien assis qui soit à l'aplomb de la façade, comme c'est le cas chez le voisin de droite* » ;

Considérant que les lucarnes du voisin de droite présentent pourtant un retrait par rapport aux façades avant et arrière de l'habitation ; que cette motivation n'est donc pas fondée ;

Considérant que ce retrait est par ailleurs présent sur la quasi-totalité des habitations circonvoisines présentant une/des lucarne(s) ;

Considérant qu'il est souhaitable de respecter cette caractéristique architecturale ;

Considérant de plus qu'implanter la lucarne arrière en retrait permettrait de limiter les vues plongeantes sur les jardins voisins et d'ainsi préserver une certaine intimité pour les habitants ;

Considérant enfin que la surface nette des combles projetés (surface disposant d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,50 m) est d'environ 48 m<sup>2</sup> ; qu'implanter les lucarnes à 1 m en retrait par rapport aux façades avant et arrière réduirait cette surface de 8,20 m<sup>2</sup> ; qu'il est donc possible de respecter les

prescriptions du PPAS et du permis de lotir sans compromettre le maintien d'une surface habitable généreuse au niveau des combles ;

Considérant que le parement des lucarnes sera en zinc de ton gris anthracite ; que ce matériau s'intégrera harmonieusement à la toiture en ardoise ;

Considérant que l'élargissement des baies de la façade arrière améliore l'éclairage naturel des pièces de vie principale ;

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 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 :**

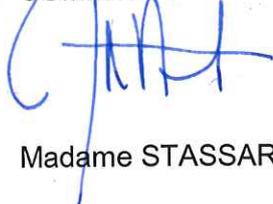
- Lever toute discordance entre les plans, le formulaire de demande et la note explicative ;
- Réaliser une couverture de toiture en ardoises de teinte gris anthracite en respectant une pose "à joints horizontaux". Les matériaux préfabriqués se présentant sous forme d'un assemblage de plusieurs pièces sont proscrits ;
- Implanter le plan d'éclairage des lucarnes à 1 m en retrait des façades avant et arrière ;

*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.*

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.*

COMMUNE



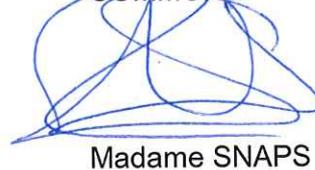
Madame STASSART

COMMUNE



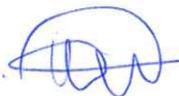
Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE

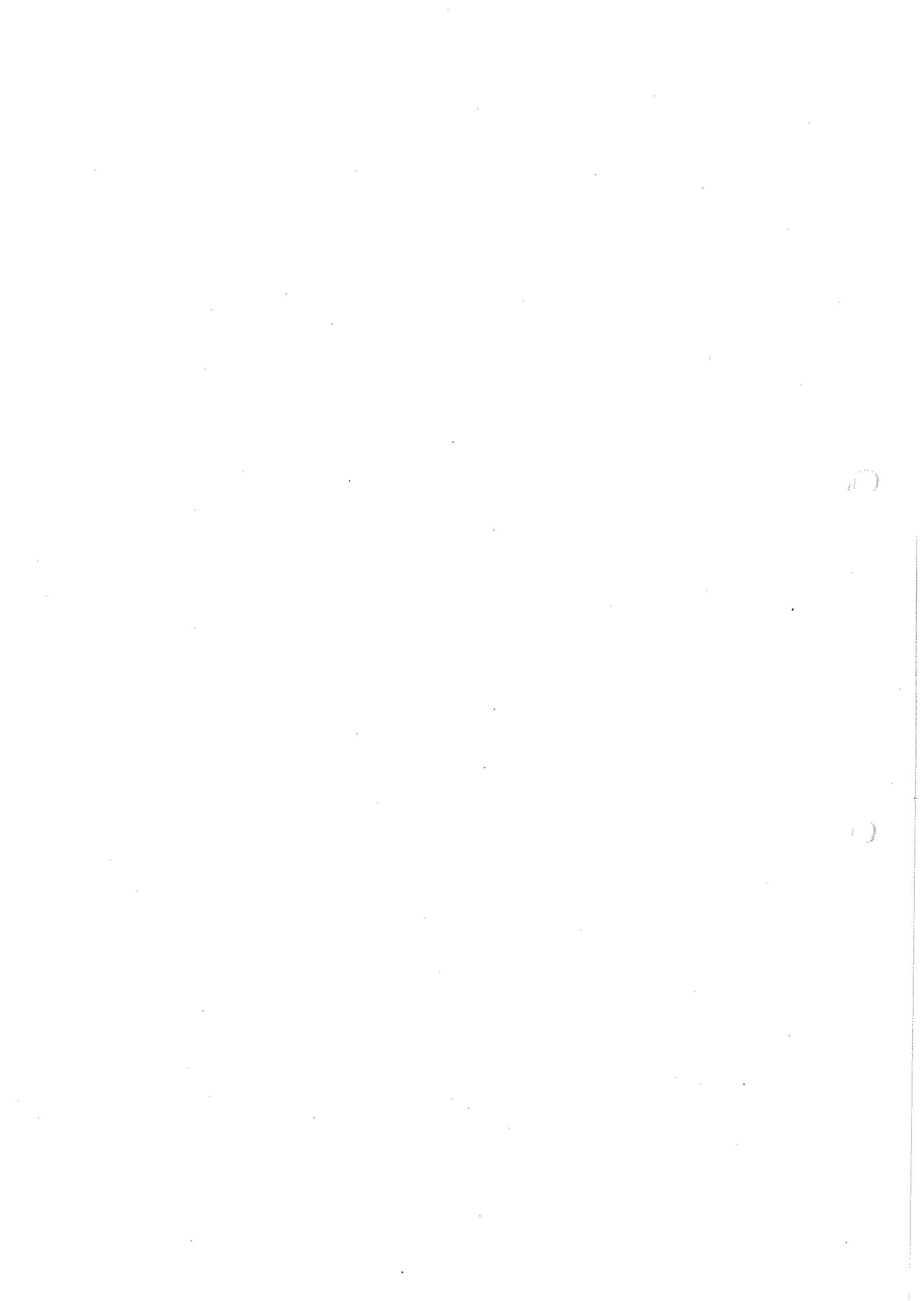


Madame SNAPS

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 décembre 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
9	12:00	PU/31317- 21	Monsieur Arnaud VAN WIJK	Rue Middelbourg 65  transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements	X	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial au 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 un immeuble mixte datant de 1934 et comportant, selon la situation de droit, un rez-de-chaussée commercial et deux étages comptant chacun un appartement ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir les appartements du premier et deuxième étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation et la réorganisation des espaces intérieurs ;
- La modification des baies de la façade arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension située à l'arrière de l'immeuble ;
- La construction d'une extension et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du volume principal ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 9° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;  
Vu qu'une lettre-type signée par 17 personnes et qu'une lettre signée par 3 personnes, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;  
Vu que les réclamations de la lettre-type portent principalement sur :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
- La réduction de la superficie du jardin suite à la construction d'une « structure » à l'arrière du bâtiment
- Les potentielles nuisances sonores liées à la construction d'une terrasse au niveau de la toiture plate du volume principal ;

Vu que les réclamations de la seconde lettre portent principalement sur :

- L'impact visuel et esthétique de l'extension projetée pour les habitants de l'immeuble à appartement situé face au bien (rue Middelbourg, 90) ;
- Le style architectural de cette extension, qui est en rupture avec celui du reste de l'immeuble ;

Considérant que la commission de concertation, en sa séance du 30/11/2021, a décidé de reporter son avis dans l'attente de documents et de précisions complémentaires ;  
Considérant que selon les nouveaux plans fournis, l'occupation existante de droit du rez-de-chaussée (rez-de-chaussée commercial) restera inchangée ; que l'annexe réalisée en toiture ne disposera pas de cuisinette ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ;  
Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;  
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 23/11/2021 ;  
Considérant que la demande n'entraîne aucune modification visible depuis l'espace public ;  
Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante permettra à l'appartement du premier étage de disposer d'un espace extérieur ;  
Considérant que cette terrasse présentera un recul de 60 cm par rapport au profil mitoyen du voisin de gauche (n°69) ;  
Considérant qu'elle sera de plus située à environ 10 mètres de la limite mitoyenne du voisin de droite (n°62) ;  
Considérant que l'aménagement de cette terrasse n'engendre donc pas de vue non conforme au code civil ;  
Considérant que la construction d'une extension et d'une terrasse sur la toiture du volume principal permettra à l'appartement du deuxième étage de disposer d'un espace extérieur ;  
Considérant que la terrasse sera située en recul par rapport au profil mitoyen du n°69 ; qu'elle sera située à environ 8 mètres de la limite mitoyenne avec le n°62 ;  
Considérant que l'aménagement de cette terrasse n'engendre donc pas de vue non conforme au code civil ;  
Considérant qu'il est néanmoins souhaitable de légèrement réduire sa profondeur de manière à éviter toute vue intrusive sur les espaces extérieurs situés en contrebas ;  
Considérant que la corniche existante de 70 cm de large sera maintenue ; que diminuer la profondeur de la terrasse de 50 cm suffirait donc à supprimer les vues plongeantes ;  
Considérant que la nouvelle extension sera située à 5,78 mètres de l'alignement ; qu'elle ne sera donc pas visible depuis l'espace public ;  
Considérant que le bien présente actuellement une hauteur de 10,52 mètres ; que le projet portera cette hauteur à 13,37 mètres au niveau de l'extension projetée ;  
Considérant que l'extension projetée présente des dimensions réduite (14,3 m<sup>2</sup> de superficie et 2,85 m de hauteur)

Considérant qu'elle ne dépasse pas le profil mitoyen le plus élevé (n°69) ;

Considérant par ailleurs que le bien fait face à deux immeubles de 4 niveaux présentant une hauteur d'environ 15 mètres ; que la hauteur de toiture de l'extension sera donc inférieure à celle de ces bâtiments ;

Considérant, au vu du cadre bâti, que la hauteur de l'extension n'apparaît pas excessive ;

Considérant que la modification du matériau de parement des façades non visibles depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ; que le choix du matériau de parement de l'extension doit donc être laissé libre au demandeur ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le revêtement existant des toitures plates (membrane étanche de teinte noir) ;

Considérant 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 que la pose d'une couverture végétale permettrait de palier à cela ;

Considérant que ce type de toiture présente en outre 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 qu'il est donc souhaitable de réaliser une couverture végétale sur la toiture plate de la nouvelle extension et de l'annexe située à l'arrière du bâtiment ;

Considérant qu'il est également souhaitable, si la structure de la toiture le permet, de réaliser une couverture végétale sur la toiture plate du volume principal ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant et moyennant certaines adaptations que les terrasses projetées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 :**

- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 23/11/2021 ;
- Diminuer la profondeur de la terrasse projetée sur la toiture du volume principal de 50 cm ;
- Réaliser une couverture végétale sur la toiture de la nouvelle extension et de l'annexe située à l'arrière du bâtiment ;
- Réaliser une couverture végétale sur la toiture plate du volume principal OU fournir une note de calcul démontrant que la réalisation d'une couverture végétale n'est techniquement pas réalisable sans avoir à modifier la structure portante de la toiture ;
- En application de l'article 192 du CoBAT réaliser les couvertures végétales des toitures plates 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 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

COMMUNE

Madame SNAPS

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

---



**Réunion de la Commission de Concertation**  
**Vergadering van de Overlegcommissie**

**mardi 14 décembre 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
10	13:00	PU/31321-21	DEVELOPERS-GROUP S.A.	Avenue de la Fauconnerie 44, 46 et 48  Construire 3 habitations unifamiliales mitoyennes (R+2+T), abattre les arbres et modifier le trottoir	x	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), 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU

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 un terrain non bâti actuellement, d'une largeur à rue de 18 m et d'une superficie d'environ 720 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit de construire 3 habitations unifamiliales mitoyennes (R+2+T), abattre les arbres et modifier le trottoir ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abattage de 7 arbres à haute tige ;
- La replantation de 4 nouveaux sujets dans le talus du jardin, en fond de parcelle ;
- La construction de trois maisons à quatre chambres, un bureau et un garage, de type bel-étage et de gabarit rez + 2 + toiture ;

- L'aménagement des jardins sur plusieurs niveaux : une cour anglaise à l'arrière du rez-de-chaussée avec plantation d'un arbre, une terrasse et un jardin engazonné à l'arrière du rez-de-jardin et une partie en talus existant naturel, en fond de parcelle ;

Considérant l'apport de trois logements disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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), 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU ;

Vu que 4 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'esthétique des maisons projetées ;
- L'aménagement des zones de recul y permettant le stationnement de deux véhicules ;
- La profondeur et la hauteur excessives des constructions, en intérieur d'îlot ;
- La demande de ne pas autoriser de terrasse en hauteur ;
- La demande de compenser la perte des 4 emplacements de stationnement sur l'espace public, suite à la construction des trois maisons ;
- La perte d'ensoleillement et le vis-à-vis vers les jardins voisins engendrés depuis les lucarnes projetées en toiture arrière ;
- La demande de réduire la hauteur des maisons projetées, fort massives ;
- La perte de luminosité générée par les maisons projetées, sur les terrains avoisinants ;
- La demande de réaliser des toitures en tuiles, comme les toitures des maisons existantes ;
- La demande de revoir la disposition des portes de garage en vue de limiter la perte d'emplacements de stationnement public ;
- La demande de prévoir des murets d'alignement délimitant clairement les accès aux maisons ;
- La perte d'arbres et de végétation liée à la construction des trois maisons ;
- La demande d'être attentif à la sécurité des cyclistes et piétons, pendant le chantier, et à la continuité d'un cheminement sécurisé pendant la période des travaux ;

Considérant que la commission de concertation, en sa séance du 30/11/2021, a décidé de reporter son avis dans l'attente de documents complémentaires visant à :

- Revoir l'esthétique des façades avant en vue d'une meilleure intégration du projet aux constructions avoisinantes :
  - Avec une diversité du langage architectural en utilisant des matériaux (plus particulièrement les rez-de-chaussée et toiture et en utilisant des matériaux de qualité s'inspirant des caractéristiques des immeubles de l'avenue) ;
  - Avec des percements adaptés permettant notamment de respecter les dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- Conserver davantage d'arbres à haute tige dans les jardins et fournir un plan d'implantation en identifiant clairement les arbres à abattre en précisant leur taille et essence et en précisant les mesures de replantation (essences proposées) ;
- Soigner l'esthétique des zones de recul, y prévoir des plantations arbustives et des murets d'alignement et mitoyens ;
- Fournir un plan d'aménagement détaillé des zones de recul ;

- Permuter l'emplacement des garages des futurs n° 44 et 48 afin de limiter au strict minimum la perte d'emplacements de stationnement sur l'espace public ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin et son accès au jardin, ainsi que la cour anglaise prévue à l'arrière du rez-de-chaussée, également avec un escalier d'accès au jardin, dépassent les profils des deux constructions mitoyennes ;

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 profondeur totale de bâtisse, escalier d'accès au jardin depuis ladite cour anglaise inclus, atteint 19,20 m ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée mentionne une cour anglaise sur la propriété voisine de droite (n° 42), contre la limite mitoyenne du projet ; que le plan d'implantation ne reprend pas cette information ;

Considérant que la cour anglaise voisine, telle que visible sur les photos aériennes, est implantée du côté droit de sa parcelle ;

Considérant dès lors qu'il semblerait que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme comportent des inexactitudes et/ou incohérences ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les différentes vues représentées et de s'assurer des proportions et de l'emplacement de la cour anglaise voisine ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée, hors cour anglaise, atteint environ 13,40 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée des nouvelles maisons abritera un garage spacieux, un hall d'entrée avec toilette et vestiaire, une cave et un grand bureau en façade arrière pour la maison de droite (futur n° 44) ;

Considérant que les deux autres maisons comporteront également une buanderie ;

Considérant que la superficie du bureau projeté à l'arrière du rez-de-chaussée atteint plus de 22 m<sup>2</sup> ; que sa profondeur intérieure est légèrement inférieure à 4 m ;

Considérant que cette pièce dépasse les profondeurs des deux constructions voisines ; qu'elle déroge par conséquent aux prescriptions des articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les cours anglaises projetées à l'arrière des rez-de-chaussée présentent une profondeur totale de pratiquement 5,80 m, épaisseur du mur de soutènement inclus ; qu'elles comportent un escalier d'accès au jardin contre leur mur de fond ;

Considérant que ces éléments portent la profondeur de bâtisse du projet à 19,20 m ;

Considérant qu'une terrasse est prévue à l'arrière du rez-de-jardin, recouvrant d'environ 1,50 m ladite cour anglaise, limitant son apport de lumière dans le bureau ;

Considérant de plus que la profondeur de cette terrasse, prévue partiellement en encorbellement, atteint 3,50 m ; que son dépassement, par rapport à la construction voisine la moins profonde atteint un peu plus de 5,20 m, selon les plans ;

Considérant qu'elle déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction ;

Considérant que le rez-de-jardin comporte les pièces de vie principale des nouveaux logements ; que sa profondeur de bâtisse atteint environ 11,40 m ;

Considérant que le corps de logis principal est aligné à la profondeur de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 42) ;

Considérant que la profondeur totale de la parcelle est de 40 m, zone de recul incluse, et de 33,80 m, zone de recul exclue ;

Considérant que le projet inclut, à l'arrière de la cour anglaise, une partie de jardin engazonné, excavé par rapport à la situation existante ;

Considérant que le plan d'implantation représente un second escalier d'accès au jardin, dont le niveau remonte sensiblement en fond de parcelle, au-delà de cette excavation supplémentaire ;

Considérant dès lors que la profondeur totale des interventions liées au projet atteint 23,80 m ;

Considérant toutefois que ces cotes de profondeur totale de parcelle, d'interventions des excavations, de bâtisse, de la cour anglaise, de la zone de recul, etc. sont absentes des plans annexés à la demande ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les excavations et déblais et de favoriser le maintien des (bonnes) terres in situ, surtout en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'intervention sollicitée nécessite la réalisation de plusieurs murs de soutènement ;

Considérant que la partie de jardin non excavée se limite à 10,20 m, soit un peu plus du dernier quart de la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant que les excavations importantes, liées à l'aménagement projeté du jardin engazonné, nécessitent l'abattage de plusieurs arbres hors emprise du chantier de construction des maisons et de leur terrasse ;

Considérant que la demande prévoit la replantation de 4 nouveaux sujets ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant également que la valeur écologique d'un jeune arbre ne peut être comparée à celle d'un arbre mature ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de limiter les excavations et les abattages d'arbres en intérieur d'îlot dans le cadre du présent projet de construction ;

Considérant par conséquent qu'il y a également lieu de limiter la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée et de sa cour anglaise et de supprimer l'escalier d'accès au jardin depuis ladite cour anglaise ;

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 au rez-de-chaussée des maisons projetées sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant toutefois 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 prévue au rez-de-jardin ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le versant arrière de la toiture des maisons projetées dépasse le versant arrière du profil mitoyen le plus haut (n° 50) ;

Considérant que le niveau du faîte de la maison projetée de gauche (futur n° 48) est aligné à celui de la construction voisine de gauche (n° 50) ;

Considérant qu'au vu de la pente de la rue, cette partie supérieure de la toiture est également en dérogation aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le versant arrière de la construction voisine de gauche, la plus haute, est en contrebas d'environ 0,75 m du versant avant de sa toiture ;

Considérant que le projet prévoit des versants arrières symétriques aux versants avant des toitures ;

Considérant que les maisons disposeront de 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et de la chambre principale dans les combles aménagés avec des lucarnes ;

Considérant qu'un petit grenier prend place dans le reliquat des combles ; qu'il sera accessible depuis une trappe prévue dans la cage d'escalier de chaque maison ;

Considérant que l'inclinaison des toitures projetées est de 35° par rapport à l'horizontale ;

Considérant que cette inclinaison se situe entre les inclinaisons des constructions de références ;

Considérant dès lors que le volume de toiture projeté s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

Considérant que la pente de la rue engendre une dérogation concernant le niveau du faîte de la maison projetée de gauche (futur n° 48) ; que cette dérogation est limitée à environ 35 cm ;

Considérant que la hauteur sous plafond des différents niveaux des maisons projetées est de 2,50 m ;

Considérant que le niveau des caves (rez-de-chaussée) dispose également d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ; qu'il serait aisé de réduire quelque peu cette hauteur sans porter atteinte à l'habitabilité du logement ;

Considérant que les lucarnes prévues dans les combles portent la hauteur sous plafond de la chambre parentale à 2,50 m ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme permet de limiter la hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de limiter quelque peu la hauteur des maisons sans porter atteinte à l'habitabilité des combles ;

Considérant par conséquent que la construction de trois maisons de gabarit *rez + 2 + toiture avec lucarnes* ne serait 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) liée aux versants arrière des toitures et au niveau de leur faîte est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les lucarnes arrière dépassent de plus de 2 m le profil voisin le plus haut (n° 50), dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) ;

Considérant que ce dépassement atteint environ 2,21 m ; qu'il est dû à la différence d'emplacement des faîtes des maisons projetées et de la construction voisine de référence ;

Considérant que la hauteur verticale des lucarnes arrière projetées se limite à 1,50 m, leur dépassement par rapport à leur versant arrière de toiture étant réduit à environ 1,20 m ;

Considérant que lesdites lucarnes, tout comme les lucarnes avant, disposent d'une partie encastrée dans la toiture du projet ;

Considérant que ces lucarnes sont implantées en retrait du plan de la façade arrière d'environ 80 cm ;

Considérant toutefois l'absence de cotes significatives à la bonne compréhension du projet, telles les hauteurs verticales de lucarne, leur recul par rapport au plan de la façade, etc. ;

Considérant que ce recul sera pourvu d'une toiture végétale ;

Considérant dès lors que l'impact visuel des lucarnes projetées en est réduit ;

Considérant en outre que les chiens-assis disposent d'un encadrement extérieur créant un relief pour ces éléments, participant à la réduction de leur impact massif ;

Considérant toutefois que l'ébrasement extérieur des châssis des lucarnes arrières est limité à 10 cm ;

Considérant que la largeur des lucarnes reste inférieure à 3 m ;

Considérant dès lors que la création d'un relief un peu plus accentué permettrait d'assurer une bonne intégration de ces éléments en saillie à la toiture des maisons projetées ;

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

Considérant que l'aménagement des zones de recul, tel que représenté en plan, comporte d'importantes parties minérales et peu de plantations ;

Considérant l'absence de murets d'alignement et mitoyens, contrairement à une grande partie des constructions existant le long de l'avenue ;

Considérant que les murets d'alignement permettent une délimitation claire entre l'espace public et privé ;

Considérant que cette délimitation pourrait également être matérialisée par le placement des boîtes aux lettres ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a lieu de favoriser les plantations arbustives permettant de limiter l'utilisation de ces zones pour le stationnement ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie et un dispositif tampon sont prévus sous chacune des trois zones de recul, d'une capacité de 4,65 m<sup>3</sup> chacun ;

Considérant qu'il y a lieu de gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'un aménagement soigné des zones de recul, présentant des plantations arbustives, participerait à une meilleure gestion intégrée des eaux de pluies et à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant également que les trois portes d'entrées sont prévues du côté droit des façades avant et les portes de garage de leur côté gauche ;

Considérant que l'absence d'alternance dans le placement de ces portes engendre la suppression des 4 emplacements de stationnement existants le long de ce tronçon de l'avenue de la Fauconnerie ;

Considérant de plus que les portes d'entrées des deux maisons mitoyennes sont également implantées du côté droit de leur façade ;

Considérant dès lors qu'une permutation des portes de garage et d'entrée des deux maisons d'about du projet permettrait de limiter les pertes de stationnement sur l'espace public et donc accessibles à tous les riverains ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'élément en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce qu'aucune souche pluviale n'est prévue pour les descente d'eaux pluviales ;

Considérant qu'un tel élément technique permet d'assurer une meilleure longévité aux descentes d'eaux pluviales ; qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement régional ;

Considérant en outre que la dérogation n'est ni demandée, ni motivée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'élément en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) n'est pas acceptable ;

Considérant que les combles, munis de lucarnes, accueilleront la chambre principale du logement, avec terrasse en façade avant, comportant un espace dressing ainsi qu'une salle de bain confortable ;

Considérant qu'un petit grenier y est également prévu ;

Considérant que la terrasse avant sera couverte par l'encadrement de la lucarne ;

Considérant que l'architecte a informé les membres de la commission de concertation que le matériau de finition de la couverture de la terrasse est prévu en bois, afin de former une continuité avec le matériau de la terrasse elle-même ;

Considérant que sa profondeur se limite à 1,50 m, portant sa surface à environ 5 m<sup>2</sup> ;

Considérant l'orientation Sud de la façade avant ;

Considérant que la surface réduite de ces terrasses, associée à leur accessibilité depuis une chambre, leur confère un caractère accessoire ;

Considérant dès lors que l'aménagement des terrasses projetées en toiture avant n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les toitures des maisons projetées seraient recouvertes d'ardoises anthracites, tout comme leurs lucarnes ;

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant en outre que la majorité des constructions avoisinantes sont recouvertes de toitures en tuiles de teinte rouge ou rouge-brun ;

Considérant toutefois que la couverture de la toiture en ardoises permet la réalisation de raccordements plus discrets entre les différents éléments des trois toitures ;

Considérant que la façade avant de la maison de gauche (futur n° 48) sera recouverte de briques rouge-brun ;

Considérant que la façade centrale (futur n° 46) sera recouverte de briques grises ; que les baies de fenêtres des étages seront munies d'un encadrement en aluminium anthracite ; qu'un bardage en bois brun complètera l'intérieur de cet encadrement ;

Considérant que la façade de la maison de droite (futur n° 44) sera recouverte de briques blanches ; que les percements des châssis seront complétés par un bardage en aluminium anthracite ;

Considérant que la légende des matériaux mentionne un enduit de teinte gris clair ; que son emplacement n'est toutefois pas identifiable sur les élévations fournies ; qu'il s'agit d'un matériau d'une ancienne version du projet, initialement prévu en façade arrière ;

Considérant que les trois maisons seront munies de châssis, d'une porte d'entrée et de seuils de fenêtres en aluminium anthracite et dépourvues de corniche ;

Considérant que la porte de garage de la maison centrale sera en bois brun moyen ; que les deux autres portes de garages seront également en aluminium anthracite ;

Considérant que les percements pour les châssis, tels que présentés, accentuent excessivement la verticalité des façades ;

Considérant néanmoins que le projet tend à éviter la réalisation de façades avant rappelant, par leurs percements très horizontaux, des visages ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de revoir les percements en vue d'une intégration plus douce du projet aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

Considérant que la saillie de la casquette métallique encadrant les percements de la maison centrale atteint 60 cm ; que son épaisseur non cotée semble atteindre environ 10 cm ;

Considérant que cet élément, tel que représenté et associé aux percements et bardages proposés en façade à rue, accentue la scission entre l'expression architecturale des constructions existantes et celle du projet ;

Considérant que les teintes de briques proposées s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

Considérant que la teinte des châssis, à savoir gris anthracite, est également largement répandue dans l'avenue ;

Considérant toutefois que la verticalité trop soutenue des percements en façade à rue, assortie à la diversité des teintes et des matériaux proposés et à l'encadrement des percements, ne permet pas une intégration discrète du projet au bâti circonvoisin ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas 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 en ce qu'il nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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 les 2<sup>èmes</sup> étages des maisons abriteront 3 chambres, une salle de bain et une toilette, ainsi qu'une salle de douche supplémentaire attenante à l'une des chambres pour les maisons de gauche (futur n° 48) et de droite (futur n° 44) ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, excepté en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 2 de la maison centrale (futur n° 46) ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II porte sur un peu moins de 1 % ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de déroger aux normes d'habitabilité actuelles du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) pour la chambre 2 de la maison de gauche n'est pas acceptable ;

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 :**

- Limiter la profondeur du rez-de-chaussée à environ 12 m ;
- Limiter la profondeur de la cour anglaise prévue à l'arrière du rez-de-chaussée à 2,50 m et y supprimer l'escalier d'accès au jardin ;
- Ne pas aménager de terrasse surplombant la cour anglaise ; la déplacer dans le jardin ;
- Ne pas réaliser d'excavation au-delà de la profondeur de la terrasse dans le jardin, y conserver davantage le relief naturel du terrain et les plantations existantes ;
- Conserver davantage d'arbres à haute tige dans les jardins et/ou proposer davantage de replantations ;
- Fournir un plan précis des abattages et replantations prévus ;
- Soigner l'esthétique des zones de recul, y prévoir des plantations arbustives et des murets mitoyens ;
- Placer les boîtes aux lettres entre l'allée piétonne et l'allée carrossable des maisons, afin de marquer la limite entre l'espace public et le domaine privé ;
- Fournir un plan d'aménagement détaillé des zones de recul ;
- Permuter l'emplacement des garages des futurs n° 44 et 48 afin de limiter au strict minimum la perte d'emplacements de stationnement sur l'espace public ;
- Limiter le niveau du faite des maisons de 20 cm en portant la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, abritant les caves du logement, et la hauteur sous plafond des combles à 2,40 m maximum (une excavation supplémentaire pouvant être prévue pour le bureau, afin qu'il dispose de 2,50 m de hauteur sous plafond) ;
- Revoir l'esthétique des façades avant en vue d'une meilleure intégration du projet aux constructions avoisinantes :
  - Avec des seuils de fenêtre en pierre bleue,
  - Avec des bardages en bois de teinte naturelle plutôt qu'en aluminium en façades avant,
  - Avec des percements adaptés permettant notamment de respecter les dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme,
  - Avec, pour la maison centrale (futur n° 46), un oriel au bel-étage et un encadrement de baies de saillie réduite à 30 cm ;

- Avec un léger décalage entre les portes de garage et les bardages en bois des rez-de-chaussée ;
- Prévoir pour les descentes d'eau de pluie et gouttières un matériau de teinte plus claire qu'anthracite (gris moyen ou gris quartz) ;
- Prévoir, pour les descentes d'eaux pluviales en façade avant, une souche pluviale en fonte, d'une hauteur d'un mètre, conformément aux dispositions de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis et portes en bois ;
- Prévoir, pour les toitures, un revêtement en ardoises de teinte plus claire, s'intégrant davantage au bâti circonvoisin (gris moyen, gris quartz, ou autre) ;
- Prévoir un encadrement des lucarnes dans un matériau de teinte plus claire que l'anthracite (zinc gris quartz ou matériau similaire) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Fournir des plans complétés et corrigés (cour anglaise voisine, matériaux repris en légende) avec toutes les cotes nécessaires à la bonne compréhension du projet (profondeur totale du projet, de la cour anglaise, dimensions extérieures des éléments en saillie sur la façade et la toiture, etc.) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les toitures végétales dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;

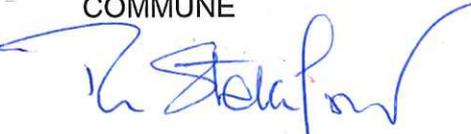
**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) et l'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont, quant à elles, refusées 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE  
  
 Madame STASSART

COMMUNE  
  
 Monsieur STEINFORT

COMMUNE  
  
 Madame SNAPS

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
 Madame BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
**mardi 14 décembre 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
11	13:30	17/PFD/178 2993/	A.B.S. BOITSFORT INVEST	Avenue Charle-Albert  Construire deux habitations unifamiliales	X	<p>application des prescriptions générales 0.3. (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS</p> <p>application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</p> <p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p> <p>application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS</p> <p>application des articles du CoBAT : Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30</p>

					<b>jours ; art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) ; art. 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</b>
--	--	--	--	--	--

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, verte de haute valeur biologique et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé zone 1 Souverain Est-partie sud approuvé par A.E. du 18/03/1993 en zones de variation de masse, de parc, naturelle et de protection esthétique ;

Vu la situation de la demande en bordure du site classé de la Forêt de Soignes (A.R. du 02/12/1959) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;

Vu les dispositions urbanistiques du lotissement des consorts « Morel-Jamar » du 27 janvier 1956 ;

Vu l'Ordonnance du 29 août 1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;

Attendu que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales, prenant la forme de villas 4 façades organisées sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage), dans l'avenue Charle Albert ;

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

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête public à Watermael-Boitsfort et à Auderghem du 18/10/2021 au 16/11/2021 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du PRAS :
  - 0.3 : actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
  - 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m<sup>2</sup> ;
  - 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière du PRAS :
  - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application des prescriptions particulières du PRAS relative aux zones d'espace vert et zones agricole :
  - 11. Zone verte de haute valeur biologique ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au PPAS (toiture et clôture, et à un permis de lotir)
- Application des articles du COBAT
  - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ; Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m<sup>2</sup> ;
  - 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande est soumise également à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Considérant que 12 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique visant principalement :

- L'importance de la Zone de Parc et la préservation de l'environnement ;
- Le caractère incomplet de la demande (Rapport d'Incidence) ;
- L'esthétique du projet ;
- Des servitudes ;
- L'impact du projet sur l'environnement ;
- Les incidences cumulatives de nombreux autres projets dans les alentours directs de celui-ci ;
- L'écoulement des eaux de surface ;
- L'état actuel du terrain et du pré chantier ;
- La modification du terrain ;

Considérant que le projet se situe au croisement de l'avenue Charle Albert et de la Drève de la Louve ;  
Que le site a une superficie totale de 5.023,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le site est localisé en bordure de la zone habitée de la commune en lisière de la forêt de Soignes ;

Considérant que la parcelle visée par le projet est actuellement un terrain non bâti qui présente un espace ouvert (type clairière) et des espaces plus fermés (bosquets) ; Que ce terrain présente, depuis de la drève de la Louve, une pente douce orientée à l'est ;

Considérant que la demande se situe partiellement à un site Natura 2000 (ZSI « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe »), dont les caractéristiques forestières sont à préserver ; Que le site intercepte plus précisément la station IA-6, dite « Domaine Charle-Albert » ; Que le site est donc aussi situé dans une zone de tampon de 60m de Natura 2000 ;

Considérant qu'en date du 13/10/2010, le demandeur a introduit une première demande de permis (17/DER/283586) pour la construction de 2 maisons unifamiliales qui a été octroyée sous condition le 10 mai 2011 ;

Considérant qu'une version modifiée du projet (17/PFD/556150) a été introduite le 27/05/2015 ;

Vu la délivrance de ce permis en date du 19/09/2016 et que ce permis a depuis expiré ; Que la présente demande vise à reconduire ce dernier permis ;

Considérant que les abattages de 23 arbre prévus par les précédents permis ont déjà été mis en œuvre ; qu'aucun abattage d'arbre supplémentaire n'est prévu dans la présente demande ;

Considérant que la demande actuelle consiste en la construction de deux maisons unifamiliales de type villa 4 façades, sur un terrain d'une superficie de 5.023,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant l'accord de principe émis par le Collège en date du 08/02/2021 visant à introduire une demande d'abrogation du PPAS motivée entre autre sur l'obsolescence des dispositions du PPAS au regard de la déclaration de politique générale en matière d'environnement, d'espaces verts et d'urbanisme visant à préserver, valoriser le patrimoine naturel en bordure de forêt de Soignes ;

Considérant que la Commune rejoint les remarques et observations émises par les associations de protection de la nature (asbl Bruxelles-Nature et asbl les Amis de la Forêt de Soignes) dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que la parcelle concernée se situe en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique au PRDD, qu'en outre, une partie de celle-ci est reprise en zone à haute valeur biologique du PRAS ;

Considérant que la lisière forestière et la forêt constituent un important réservoir de biodiversité et écosystème qu'il y a lieu de conserver et de protéger ;

Considérant en outre, que la parcelle se situe à proximité de plusieurs zone Natura 2000 qui jouent un rôle déterminant en matière de connexion écologique qu'il y a lieu de ne pas perturber ;

Considérant que le projet tel que présenté de par son emprise et son gabarit ne peut rencontrer cet objectif de conservation et de protection ;

Considérant qu'il y a lieu de mesurer les incidences cumulatives des différents projets alentours sur les zones Natura 2000, mais également sur l'environnement, l'imperméabilité des sols, la biodiversité et la qualité du cadre de vie ;

Vu les avis défavorables émis dans le cadre des projets immobiliers alentours (réf. 02/LPFD/581706 et réf. 17/PFD/605905) ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire fortement la pression immobilière en bordure de la forêt de Soignes ;

Considérant par ailleurs, qu'il y aurait lieu de solliciter l'avis consultatif de la CRMS afin de mesurer l'impact du projet sur et depuis le site classé de la Forêt de Soignes ;

**Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux**

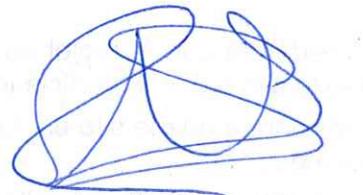
**AVIS DEFAVORABLE de la COMMUNE de Watermael-Boitsfort**



**Madame STASSART**



**Monsieur STEINFORT**



**Madame SNAPS**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone verte de haute valeur biologique et zone 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 ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « Zone 1 Souverain Est-partie sud » approuvé par A.E. du 18/03/1993 en zone de variation de masse, zone de parc, zone naturelle et de protection esthétique ;

Considérant les dispositions urbanistiques du lotissement des consorts « Morel-Jamar » du 27 janvier 1956 ;

Considérant la situation de la demande en bordure du site classé de la Forêt de Soignes (A.R. du 02/12/1959) ;

Considérant qu'il s'agit de construire deux maisons unifamiliales contemporaines sur l'avenue Charle-Albert ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de deux maisons unifamiliales, prenant la forme de villas 4 façades à toitures plates, organisées sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage), donnant sur l'avenue Charle-Albert ;
- la modification du relief du sol au sud du site ainsi que pour créer un nouvel étang ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/10/2021 au 16/11/2021 que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le rôle déterminant de la parcelle en matière de connexion écologique ;
- Les incidences cumulatives des autres projets dans les alentours directs ;
- L'atteinte à la lisière de la forêt ainsi qu'à l'écosystème de la forêt de Soignes ;

Considérant que le projet se situe au croisement de l'avenue Charle Albert et de la Drève de la Louve ;  
Que le site a une superficie totale d'un peu plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la parcelle visée par le projet est actuellement un terrain non bâti qui présente un espace ouvert de type clairière et des espaces plus fermés composés de bosquets ;

Considérant que le site est localisé en bordure de la zone habitée en lisière de la forêt de Soignes ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ainsi que d'un rapport d'incidences ;

Considérant qu'en date du 13/10/2010, le demandeur a introduit une première demande de permis pour la construction de 2 maisons unifamiliales qui a été octroyée sous conditions le 10 mai 2011 ;

Considérant qu'une version modifiée du projet a été introduite le 27/05/2015 et a fait l'objet d'un second permis délivré en date du 19/09/2016 ;

Considérant que ce permis est actuellement périmé ;

Considérant que seul l'abattage de 23 arbres a déjà été mis en œuvre, conformément aux précédents permis ; qu'aucun projet de replantation n'est cependant intégré à la présente demande ;

Considérant que la demande actuelle consiste en la construction de deux maisons unifamiliales de type villa 4 façades de plus de 800 m<sup>2</sup> habitables chacune, sur un terrain d'une superficie de 5.023 m<sup>2</sup>, disposant d'une zone constructible maximale au PPAS de 1800 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les constructions emportent 1623 m<sup>2</sup> de superficie plancher totale pour une emprise totale d'environ 720 m<sup>2</sup> au sol, soit 40% de la zone ;

Considérant que la superficie imperméable totale sur la parcelle se monte à environ 897 m<sup>2</sup> ;

○ Considérant le caractère sensible et fragile du site au regard des différents plans d'aménagement ainsi qu'au regard de l'évolution de nos écosystèmes ;

Considérant que le site est situé dans sa presque totalité en **zone tampon de 60m** (Natura 2000) ;

Considérant que la parcelle concernée se situe en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique au PRDD ;

Considérant que la demande se situe partiellement en **zone Natura 2000** (ZSI « La Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ») ; que le site intercepte plus précisément la station IA-6, dite « Domaine Charle Albert » ;

Considérant que cette partie de la parcelle est également reprise en **zone à haute valeur biologique** du PRAS visant principalement la conservation et la régénération du milieu naturel considéré ici comme principalement précieux, voire très précieux ;

Considérant que le PPAS situe également cette même partie du site en **zone naturelle** dont le relief du sol ne peut subir aucune modification ;

Considérant que le projet tel que présenté peut de surcroît être considéré comme portant atteinte à l'intérieur d'ilot car n'améliorant pas en priorité les qualités végétales de celui-ci et ce en contradiction avec la prescription générale **0.6 du PRAS** ;

○ Considérant qu'aucun plan de gestion paysagère et écologique du site n'est joint à la demande ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver au maximum les zones tampon entre les sites à protéger ;

Considérant que la lisière forestière et la forêt constituent un important réservoir de biodiversité et écosystème qu'il y a lieu de conserver et de protéger ;

Considérant que le projet tel que présenté de par son emprise et son gabarit ne peut rencontrer cet objectif de conservation et de protection ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux

**AVIS DEFAVORABLE de la COMMUNE d'Auderghem**



**Monsieur LEFEBVRE**



**Madame LEONARD**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement et en zone verte de haute valeur biologique du plan régional d'affectation ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone Souverain Est Partie Sud », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1993-03-18 ;

Attendu que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales, prenant la forme de villas 4 façades organisées sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage), dans l'avenue Charle Albert ;

#### Procédure :

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

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête public à Watermael-Boitsfort et à Auderghem du 18/10/2021 au 16/11/2021 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du PRAS
  - 0.3 : actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
  - 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m<sup>2</sup> ;
  - 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière du PRAS
  - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de la prescription particulière du PRAS relative aux zones d'espace vert et zones agricole
  - Zone verte de haute valeur biologique
- Application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au PPAS (toiture et clôture, et à un permis de lotir)
- Application des articles du COBAT
  - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ; Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m<sup>2</sup> ;
  - 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation à Watermael-Boitsfort à 30/11/2021 pour le motif suivant :

- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Que 12 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur

- L'importance de la Zone de Parc et la préservation de l'environnement ;
- Le caractère incomplet de la demande (Rapport d'Incidence) ;
- L'esthétique du projet ;
- Des servitudes
- L'impact du projet sur l'environnement ;
- Les incidences cumulatives de nombreux autres projets dans les alentours directs de celui-ci ;
- L'écoulement des eaux de surface ;

- L'état actuel du terrain et du pré chantier ;
- La modification du terrain ;

#### Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis de Vivaqua de 12/07/2021 ;

Considérant que le SIAMU n'a pas émis d'avis, étant donné qu'il s'agit de deux maisons unifamiliales qui ne sont pas dépendantes l'une de l'autre ;

#### Mise à disposition des documents lors de l'enquête publique :

Considérant que l'ensemble des formalités requises par le COBAT ont été régulièrement accomplies ;

Considérant que le service d'urbanisme de Watermael-Boitsfort a, aux guichets, mis à disposition du public l'entièreté des documents relatifs à la demande conformément aux dispositions en vigueur ;

#### Description du site :

Considérant que le projet se situe au croisement de l'avenue Charle Albert et de la Drève de la Louve ; Que le site a une superficie totale de 5.023,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le site est localisé en bordure de la zone habitée de la commune en lisière de la forêt de Soignes ;

Considérant que la parcelle visée par le projet est actuellement un terrain non bâti qui présente un espace ouvert (type clairière) et des espaces plus fermés (bosquets) ; Que ce terrain présente, depuis de la drève de la Louve, une pente douce orientée à l'est ;

Considérant que la demande se situe partiellement à un site Natura 2000 (ZSI « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe »), dont les caractéristiques forestières sont à préserver ; Que le site intercepte plus précisément la station IA-6, dite « Domaine Charle Albert » ; Que le site est donc aussi situé dans une zone tampon de 60m de Natura 2000 ;

#### Historique :

Considérant qu'en date du 13/10/2010, le demandeur a introduit une première demande de permis (17/DER/283586) pour la construction de 2 maisons unifamiliales qui est octroyée sous condition le 10 mai 2011 ;

Considérant qu'une version modifiée du projet (17/PFD/556150) est introduite le 27/05/2015 ; Vu la délivrance de ce permis en date du 19/09/2016 et que ce permis a depuis expiré ; Que la présente demande vise à reconduire ce dernier permis ;

#### Projet :

Considérant que la demande actuelle consiste en la construction de deux maisons unifamiliales de type villa 4 façades, sur un terrain d'une superficie de 5.023,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le PPAS prévoit une zone constructible en variation de masse (F4) en recul de 10m par rapport à l'avenue Charle Albert et en recul de 20m par rapport à la drève de la Louve d'une superficie de 1800m<sup>2</sup> ; Que dans cette zone le taux d'emprise maximum des constructions est limité à 0,4 (soit 720<sup>2</sup>) et le rapport plancher sol maximum à 1 (soit 1800m<sup>2</sup>) ; Que le projet soumis présente une emprise inférieure de 720m<sup>2</sup> et n'atteint que 1623,4m<sup>2</sup> de superficie plancher ;

Considérant que l'objectif d'aménagement et le parti urbanistique recherché par le PPAS imposent dans cette zone deux constructions distantes d'au moins 12m ;

Que les villas présentent une superficie totale de 1.858 m<sup>2</sup> (dont 1193,9m<sup>2</sup> de plancher hors sol et 665m<sup>2</sup> en sous-sol) ; Que la superficie destinée à l'habitation est de 1.623,4 m<sup>2</sup>, aux caves et annexes de 102m<sup>2</sup> et à autre usage (y compris les garages de 133,5m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les villas sont organisées sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage) et ont des hauteurs maximales atteignant 6,56 mètres ; Que la hauteur est inférieure à la hauteur maximum autorisée au PPAS, soit 10m ;

Considérant que chaque maison présente un premier étage différencié : celui de la maison Est présente un ressaut, l'absence de baie au Nord et à l'Ouest répond à la présence de bâtiments voisins proches, de plus, à l'angle Nord/Ouest, un mur 'cran de type « porte à faux » s'élanche au droit de l'angle pour articuler la composition et fermer écran par rapport aux cambres du futur voisin ;

Considérant que chaque habitation bénéficie largement des 3 orientations qui ponctuent la journée : l'Est, le Sud et L'Ouest ; Que le rez-de-chaussée et l'étage profitent de ces orientations avec des horizons tantôt ouverts, tantôt fermés ;

Considérant que la volumétrie des différents bâtiments dessine un socle minéral au rez-de-chaussée sur lequel un volume d'étage est déposé ;

Considérant que les constructions projetées présentant une architecture d'ensemble, sobre et contemporaine utilisant des matériaux de teinte dominante gris foncé s'inscrivant avec discrétion dans le site et respectant une cohérence de composition dans la zone concernée telle que prescrite par le PPAS (art.4.1) ;

Considérant que le parement est réalisé en pierre schiste clivées maçonnées ; Que ce matériau est mis en œuvre pour sa teinte gris foncé et sa faculté de faire « pétiller » la manière du fait de son relief ; Que les châssis sont en aluminium de teinte foncée ;

Considérant que les espaces de vie s'articulent au rez-de-chaussée, les espaces de nuit sont organisés au premier niveau ; Que chacune des chambres s'ouvrent sur le jardin à l'arrière ;

Considérant que les niveaux inférieurs reçoivent les locaux de services telles que garages et caves techniques, des pièces de famille reçoivent piscines et équipement de « bien-être » ouverts à la lumière ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ; Que la hauteur sous plafond du sous-sol est de 2m40 ; Que cette dérogation est acceptée en considérant la qualité (grandes surfaces et hauteurs correctes) des espaces de vie et des chambres du rez-de-chaussée et du premier étage ; Que les espaces de « bien-être » au sous-sol ne font pas parties des locaux habitables standard, mais constituent plutôt un ajout supplémentaire (que l'augmentation de la hauteur du plafond à 2m50 serait une valeur ajoutée car elle offrirait plus de flexibilité pour l'avenir des bâtiments) ;

Considérant que le projet soumis comporte une dérogation au PPAS, en ce qui concerne l'esthétique de la forme de la toiture ; Que cette dérogation est acceptable car une toiture plate réduit l'impact des constructions pour les voisins immédiats et s'inscrit mieux dans le site en ce que le volume projeté est inférieur à la frondaison des arbres environnants ; Que la toiture projetée est une toiture végétale extensive qui 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 le projet soumis comporte une deuxième dérogation au PPAS ; Que les clôtures ne comprennent pas de haie vive ; Que cette dérogation est accordée parce que les clôtures mitoyenne gauche et celle située à front de l'avenue Charles Albert sont pourvues d'un maillage étroit en vue de protéger les batraciens migrants vers l'étangs situés en contrebas et les encourager à emprunter la drève de la Louve ;

Que la clôture mitoyenne droite doit être pourvue d'un maillage large en vue de permettre l'accès aux étangs ;

Considérant que, dans son arrêt n°92.671 du 25 janvier 2001, *Jacquart*, le Conseil d'Etat a décidé « qu'un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 ne constitue pas un acte équipollent à un permis de lotir, et que l'accord donné par l'administration n'a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis de bâtir », mais « que l'autorité qui statue sur une demande de permis de bâtir dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte » ;

Considérant par conséquent qu'en l'espèce, le lotissement de 1956 ne doit pas être considéré comme un permis de lotir dont les dispositions seraient obligatoires ; qu'il doit toutefois être tenu compte de ses dispositions dans la mesure où elles constituent des servitudes et obligations conventionnelles qui s'imposent aux co-lotis sur le plan du droit civil ;

Considérant dès lors, que le plan de lotissement dénommé « principe du lotissement de la propriété des consorts Morel-Jamar » n'est pas un permis de lotir ayant une valeur réglementaire ;

Considérant en outre, qu'actuellement l'ensemble du périmètre concerné par les dispositions du plan de lotissement de 1956 comporte moins de 23 lots ;

Considérant par ailleurs que bien que le lotissement ne soit pas un permis de lotir ayant valeur réglementaire, il est à noter que le demandeur a veillé au respect des dispositions du cahier des charges normis une dérogation en matière esthétique quant à la forme de toiture ainsi qu'aux matériaux et une dérogation relative aux clôtures ; que ces dérogations sont justifiées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le site se situe également en zone d'espace vert suivant le PRAS et dans une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> (5.023,50 m<sup>2</sup>) ; que suivant les prescriptions générale 0.3. et 0.5 du PRAS , la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet répond à l'article 0.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui précise que les demandes de permis d'urbanisme, portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup>, prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun ; Qu' il y a, entre autres, une grande zone verte dans la partie sud du site, où se trouve également la mare ;

Considérant que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

#### Mobilité, parking et emplacements vélos :

Considérant que les deux maisons unifamiliales disposent d'un garage privatif au sous-sol ; Que le chemin d'accès est partagé et débouche sur l'Avenue Charle Albert, donc il y a un seul point d'entrée et de sortie ;

Considérant qu'il y a de place pour garer deux voitures dans chaque garage, qu'il y a aussi une zone expo pour une voiture ;

Considérant qu'aucun emplacement pour vélos n'est indiqué sur les plans ; Que compte tenu de la superficie des sous-sols, il y a suffisamment d'espace pour garer les vélos ;

Vu la situation de la demande en zone de moyenne d'accessibilité de type C au Titre 8 du RRU ; Que le site se situe à proximité (<250 mètres) de l'arrêt de tram et de bus « Fauconnerie » desservi par les lignes de tram et de bus ;

#### Gestion des eaux :

Considérant que le projet prévoit la création d'une vaste mare (plan d'eau d'environ 150m<sup>2</sup>) à hauteur point bas du site ; Que ce plan d'eau est alimenté par les eaux de ruissellement naturelles du terrain, par les eaux de ruissellement reprises par les drains projetés à proximité des deux villas ; Qu'a cet apport via

les drains s'ajoutent aussi les eaux de ruissellement de toiture qui ne peuvent être collectées par les citernes d'eau de pluie (trop plein) ;

Considérant que chaque bâtiment a une citerne de récupérations d'eau de pluie (10.000 litres), pour un total de 20.000 l soit environ 28.25l/m<sup>2</sup> de surface de toiture et terrasses (au+1) en projection horizontal ; Que son trop plein sera dirigé vers la mare prévue ;

Considérant que la mare est équipée d'un déversoir d'orage dirigé vers le collecteur privé de la parcelle voisine, sur lequel existe une servitude d'égouttage ; Que ce collecteur est raccordé à l'égout public ;

Considérant que le rapport d'incidences constate que les installations des citernes et la mare sont parfaitement dimensionnées, même pour des pluies/averses exceptionnelles (24,9 l/m<sup>2</sup> en 20 min et 27,8 l/m<sup>2</sup> en 20 min) ;

#### Aménagement paysager des abords :

Considérant que les abattages de 23 arbre prévus par les précédents permis ont déjà été mis en œuvre ; Qu'aucun abattage d'arbre supplémentaire n'est prévu dans la présente demande ;

Considérant que le relief est modifié au droit du plateau qui reçoit le nouvel étang ; Que l'assiette de construction de la maison Ouest est ponctuée d'une cour anglaise qui alimente l'espace piscine de lumière ;

Vu le rapport d'Incidences et l'évaluation appropriée des incidences sur l'environnement ; Que le rapport indique que :

- Le projet prévoit la création d'une mare aux fonctions multiples (paysagère, hydrologique et environnemental). La mare permettra d'une part le développement (le plus spontané possible) d'une végétation variée et d'autre part une « interception » d'une partie des batraciens qui rencontreront à cet endroit un milieu propice à leur reproduction.
- Le projet devrait apporter des améliorations compensatrices sur la thématique de la flore et ce au travers de la gestion des plantes invasives et la création de nouveaux milieux naturels (en ce compris les toitures vertes) que sont la mare et dans son prolongement :
  - soit une mégaphorbiaie (avec deux fauches annuelles et exportation des foins) ;
  - soit un pré fleuri humide (avec deux fauches annuelles et exportation des foins) ;
  - soit un redéveloppement d'une forêt alluviale à aulnes et à frênes.

Considérant que l'aménagement du jardin sur les plans est très concis ; Qu'en raison de la location unique de la parcelle (Natura2000), il est essentiel d'élaborer une proposition détaillée et une stratégie pour la gestion écologique du site ;

Considérant que le site est clôturé ; Que la demande prévoit une clôture d'une hauteur max. de 1m80 constituée d'un maillage large de 6 cm le long de la drève de la Louve et d'un maillage étroit 1cm sur une hauteur de 50 cm le long de l'avenue Charle Albert et à l'angle de celle-ci avec la drève de la Louve ;

Considérant que les portails d'entrée ajourés permettant de percevoir le site depuis l'espace public tout en prévoyant au bas de ceux-ci au moins 50cm non ajouré et hermétique empêchant les batraciens de rejoindre l'avenue Charle Albert ;

Considérant que le projet prévoit au niveau des talutages et rampes d'accès un muret d'une hauteur d'au moins 50 cm empêchant le passage des batraciens ;

#### De manière générale :

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur

embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ;

Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article ;

Considérant que la réalisation du chantier se ferait en une phase estimée à 18 mois ;

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

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE LA DIRECTION DE L'URBANISME :**

- Indiquer les emplacements des vélos sur les plans pour chaque maison ;
- Détailler l'aménagement du jardin et développer une stratégie pour la gestion écologique du site ;
- Replanter les arbres tels que proposés dans l'année qui suit la réalisation des villas ;
- Examiner la possibilité de rehausser la hauteur du plafond du sous-sol ;

URBAN- Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

#### **EN CONCLUSION**

**L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION EST DÉFAVORABLE MAJORITAIRE**

