



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 03 mai 2022

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/31482-22	AGLAVE-MEURIN S.R.L.	Rue de la Vénerie 54 – 56 – 58 Placer quatre marquises en tant qu'enseignes et des lettrages sur les quatre vitres du commerce du rez-de-chaussée	-	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de 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 que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Parc du Jagersveld" (AG du 24/04/1997) ;

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

Considérant que le bien se situe en zone restreinte du règlement régional d'urbanisme, pour les enseignes ;

Considérant qu'il s'agit de placer quatre marquises en tant qu'enseignes et des lettrages sur les quatre vitres du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le placement d'une marquise bleu outremer (RAL 5002) au-dessus des portes d'entrée des deux commerces situés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Le placement d'une marquise bleu outremer (RAL 5002) au-dessus de la vitrine de chacun des deux commerces du rez-de-chaussée, avec, sur la marquise de droite (n° 58), le nom (L'estive) et la qualification du commerce (fromagerie – crèmerie) ;
- Le placement de lettrages sur les portes d'entrée et vitrines des deux commerces ;

Vu l'avertissement aux copropriétaires (annexe II) ;

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 immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant en outre que la demande doit être soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 §1^{er} du CoBAT, pour immeuble situé en zone légale de protection d'un bien classé ;

Considérant que l'article 34 du titre VI du règlement régional d'urbanisme permet de couvrir partiellement les baies des commerces pour le placement d'enseignes ;

Considérant que le lettrage proposé, de teinte blanche (RAL 9010), couvre moins de 50 % des baies des vitrines et portes d'entrée des commerces ;

Considérant que les lettrages des vitrines renseignent les noms de commerces ; que ceux des portes d'entrées mentionnent leurs heures d'ouverture ;

Considérant que les marquises projetées respectent les dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles conservent un passage libre d'une hauteur de 2,50 m en position ouverte et en ce qu'elles respectent un retrait de minimum 97 cm par rapport à la bordure extérieure du trottoir ;

Considérant que les marquises présentent une projection de 1,15 m au sol, en position ouverte ; que leur hauteur totale, en position ouverte, occultera 1,07 m de la partie supérieure des vitrines et des portes d'entrée des commerces ;

Considérant que les impostes des portes d'entrée existantes des commerces présentent une hauteur d'environ 75 cm ; que celle des portes d'entrée atteint environ 2,20 m ;

Considérant dès lors que le passage libre de la clientèle n'est pas entravé par la pose des dites marquises ;

Considérant en outre que la hauteur du lettrage est limitée à 15 cm maximum, pour une hauteur totale de 23 cm du lambrequin ;

Considérant que l'article 36, 2° du titre VI du règlement régional d'urbanisme permet le placement d'enseignes, en zones restreintes, dans le prolongement de baies et d'être placées sur une marquise pour autant que la hauteur ne dépasse pas 25 cm ni les limites de la marquise ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux dispositions du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'article 25, 2° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment dispense le placement de ces enseignes de l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites requis en vertu de l'article 237, § 1^{er} du CoBAT ;

Considérant que le projet est constitué de matériaux de qualité et de teintes sobres ;

Considérant que le placement des marquises s'intègre harmonieusement tant aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier qu'à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 03 mai 2022

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	09:15	PU/31396-21	Madame Marie-Claire TROIAN	Avenue des Charançons 22 Transformer et agrandir la maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage	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) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale bel-étage, de gabarit *rez + 2 à toiture plate* construite en 1957 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour agrandir le bien à l'arrière du 2^{ème} étage en 1961 ; qu'il n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec recloisonnement des espaces ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage avec balcon et escalier d'accès au jardin ;

- La pose de panneaux solaires sur la toiture plate de la maison ;
- La régularisation des menuiseries existantes en façade à rue, en PVC blanc ;
- Le remplacement de la porte de garage existante en bois peint en blanc par une porte métallique de teinte blanche ;
- Le placement d'un abri de jardin ;
- La pose de palissades dans le jardin, en mitoyenneté ;

Considérant que le programme du projet est un logement unifamilial à deux chambres, un dressing, une salle de bain et un garage ;

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

Considérant que la modification de volume projetée à l'arrière du rez-de-chaussée consiste en la réalisation d'un oriel implanté en retrait d'un peu plus de 90 cm de l'axe mitoyen droit (vers le n° 24) et à environ 2,50 m de l'axe mitoyen gauche (vers le n° 20) ;

Considérant que ledit oriel s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de droite (n° 24) ;

Considérant que cette transformation, associée à la modification du cloisonnement du rez-de-chaussée, permet l'agencement d'un rangement plus spacieux à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée, du côté droit de la parcelle, à l'arrière du 1^{er} étage consiste en la fermeture d'une loggia existante et en l'augmentation de la profondeur totale de bâtisse d'environ 75 cm ;

Considérant que ladite extension s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 24) ; que son dépassement, par rapport à la construction voisine de gauche se limite à environ 1,90 m ;

Considérant que cette transformation du bel-étage permet l'aménagement d'une salle à manger plus spacieuse, lumineuse et ouverte sur le jardin ;

Considérant que la modification de volume ne nécessite aucune modification du mur mitoyen ;

Considérant que la toiture plate de ce volume, visible depuis le 2^{ème} étage de la maison, ne dispose d'aucune finition esthétique ;

Considérant 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 que les modifications intérieures consistent en l'ouverture et fermeture de baies participant à la rationalisation de la circulation dans le logement unifamilial ;

Considérant que ces modifications de volumes sont conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux articles 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 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

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 et son escalier d'accès au jardin dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du bel-étage présente une profondeur d'environ 1,10 m, non cotée sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que sa largeur, également non cotée sur les plans, s'aligne pratiquement à celle de la nouvelle avancée de la salle à manger ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin vient dans le prolongement de cette terrasse ; qu'il est implanté parallèlement à la façade arrière de la maison ;

Considérant que le dépassement de cet ensemble, par rapport à la construction voisine la plus profonde, de droite (n° 24), atteint environ 2,10 m et 4 m par rapport à la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 20) ;

Considérant que ces informations sont absentes des plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de les compléter, comme indiqué dans l'avis de réception de dossier incomplet du 24/01/2022 ;

Considérant que l'ensemble terrasse et escalier vient s'implanter contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 24) ;

Considérant qu'afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues, le projet inclut le placement d'un écran brise-vues en bois le long de ladite limite de propriété, sur toute la profondeur de l'escalier ;

Considérant toutefois que la représentation du panneau discordé sur les différentes vues du projet en ce qui concerne son implantation ;

Considérant que la pose d'un écran brise-vues, en mitoyenneté, ne permet pas au propriétaire voisin d'ériger un mur en maçonnerie pleine en cas d'extension future de sa maison ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'entraver les possibilités d'extensions des propriétaires voisins ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir soit la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie, implanté à cheval sur la limite mitoyenne, soit le placement d'un écran brise-vue hors emprise de tout éventuel mur mitoyen et de lever toute discordance concernant la représentation de ce genre d'élément impactant les droits civils des tiers ;

Considérant en outre que l'écran brise-vues représenté en coupe et élévation disposerait d'une hauteur de 2 m par rapport au niveau fini de la nouvelle terrasse ;

Considérant qu'une hauteur de 1,90 m est suffisante pour éviter toute vue vers la propriété voisine ;

Considérant que le bas de l'escalier d'accès au jardin est implanté à moins de 1,90 m de la limite latérale gauche de la propriété (vers le n° 20) sur la vue en plan ;

Considérant dès lors qu'il engendre des vues droites depuis ses deux dernières marches vers ladite propriété voisine selon sa représentation en plan ; qu'il est implanté à plus de 1,90 m en élévation arrière ;

Considérant que ces cotes d'implantation de l'escalier d'accès au jardin et de hauteur du brise-vues sont également absentes des plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il y a également lieu de compléter les plans en ce sens et de lever la discordance de représentation de ces différents éléments ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse du bien à environ 12 m ;

Considérant le maintien d'un jardin de ville d'une profondeur confortable (plus de 13,50 m) ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée 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 les transformations prévues au 2^{ème} étage se limitent à la transformation de la 3^{ème} chambre existante en un dressing et à la suppression de l'une des deux cheminées ;

Considérant que les deux chambres conservées sont identiques à la situation de droit du bien ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de solliciter de dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que les panneaux solaires projetés sur la toiture plate du bien sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que leur hauteur dépasse d'environ 50 cm le niveau supérieur de l'acrotère de la maison ;

Considérant qu'ils restent inclus dans le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute ;

Considérant dès lors que leur placement est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et qu'il est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme mentionnent que les panneaux solaires seront placés en fonction de l'étude de faisabilité ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les permis d'urbanisme, une fois ceux-ci délivrés ;

Considérant que la demanderesse a déclaré, en séance de la commission de concertation, que lesdits panneaux seront bien placés ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en ce sens ;

Considérant que le placement de l'abri de jardin projeté constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 1°, b de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la pose de l'isolation, le changement de matériau de revêtement et de couleur en façade arrière sont également dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu respectivement des articles 21/1, 3°, 21, 11° et 10° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que les menuiseries en façade avant sont de teinte blanche ; que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme ne précisent pas leur matériau ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont en PVC blanc ; que la porte de garage projetée serait métallique, également de teinte blanche ;

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

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

Considérant de plus que l'utilisation du PVC et de l'aluminium 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 et l'aluminium ne répondent pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que 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 :

- **Prévoir soit :**
 - **un brise-vues, hors emprise de tout mur mitoyen, d'une hauteur de maximum 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse le long de la terrasse et de l'escalier d'accès au jardin (du côté droit de la parcelle) ;**
 - **une rehausse du mur mitoyen, d'une hauteur de maximum 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse le long de la terrasse et de l'escalier d'accès au jardin (du côté droit de la parcelle) ;**
- **Revoir l'implantation de l'escalier pour supprimer toute vue droite vers la propriété voisine de gauche (n° 20) ;**
- **Prévoir, dans le jardin, en mitoyenneté, des clôtures favorisant la biodiversité et permettant le passage de la petite faune en lieu et place des palissades ;**
- **Prévoir, pour la toiture plate du 1^{er} étage, visible depuis le 2^{ème} étage, une finition esthétique participant à la temporisation de l'écoulement des eaux de pluie vers l'égout ;**
- **Prévoir, lors de leur prochain remplacement, des châssis et portes en façade avant en bois peint en blanc ou représenter leur situation existante de droit en situation projetée ;**
- **Prévoir, pour la porte de garage, une porte en bois peint en blanc ;**
- **Compléter les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme avec toutes les cotes significatives à la bonne compréhension du projet, en ce compris les cotes principales de la terrasse et de son escalier d'accès au jardin, avec tous les matériaux en façade avant et les panneaux solaires comme déclaré en séance de la commission de concertation ;**
- **Lever les discordances de dessin entre les différentes vues du projet ;**
- **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 toiture végétale de la toiture plate du 1^{er} étage 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^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du 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.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 03 mai 2022

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	09:35	PU/31460-22	Monsieur SMEETS Yves et Madame VANDENHAUTE Christine	Avenue des Hannetons 13 construire une piscine et réaménager une clôture mitoyenne	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

Considérant que la demande porte sur la zone de cours et jardins d'une maison mitoyenne unifamiliale ;

Considérant que la demande porte sur :

- La construction d'un couloir de nage de 40 m² (2,5 m de large sur 16 m de long) ;
- L'installation d'une palissade en aluminium gris anthracite d'une hauteur non précisée au niveau de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les caractéristiques techniques et l'emplacement des installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, système de filtration, etc.) ;
- L'installation d'une palissade en aluminium sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une palissade ajourée en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'utilisation d'aluminium 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 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 qu'il y a lieu par ailleurs de prévoir une clôture mitoyenne permettant le passage de la petite faune et contribuant à la préservation ainsi à la qualité paysagère et écologique de l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que le jardin présente une superficie d'environ 250 m² (35m de profondeur sur 7 m de largeur), dont environ 60 m² étant actuellement occupés par une terrasse perméable ;

Considérant que la construction du couloir de nage de 40 m² portera le taux d'imperméabilisation de la zone de jardin à environ 20% ; que la demande est donc conforme à l'article 13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et correspond donc à une zone 1 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que l'emplacement exact des installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, système de filtration, etc.) n'est pas précisé sur les plans de la demande ; qu'ils convient de s'assurer qu'elles ne causeront pas de nuisances sonores susceptibles de porter atteinte à la tranquillité du voisinage ;

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

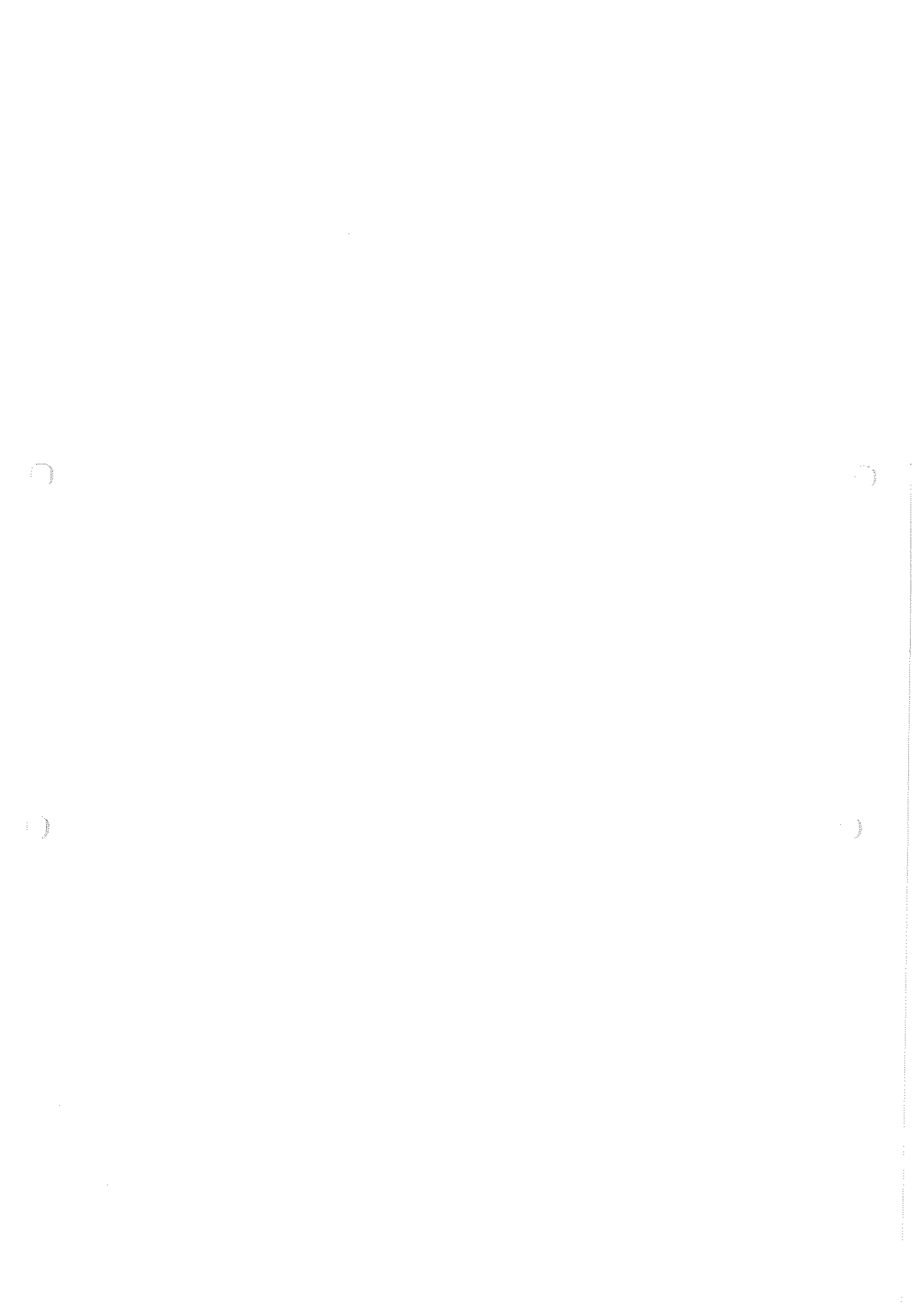
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que les aménagements envisagés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ou au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir une palissade en bois de maximum 1,5 m et se limitant uniquement à la longueur de la piscine (conserver la haie sur le reste de la limite mitoyenne) ;
- Choisir de préférence, pour la palissade, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- Placer la pompe à chaleur de la piscine à minimum 20 mètres des habitations voisines et à minimum 5 mètres de la limite mitoyenne du fond de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance sonore pour le voisinage ;
- Prévoir le cas échéant un dispositif absorbant anti-bruit autour de celle-ci ;
- Traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;

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

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.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 03 mai 2022

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	09:50	PU/31395-21	Monsieur COUPIENNE François et Madame DEWANDRE Dominique	Avenue de l'Hermine 23 Agrandir et diviser une maison unifamiliale en deux unités	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale 3 façades, bel-étage, de gabarit « rez + 2 + toiture », datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de diviser la maison unifamiliale en deux unités ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement des espaces intérieurs afin de diviser le logement en deux unités ;
- La construction d'une extension d'environ 30 m² (4 m sur 7,4m) au niveau du rez-de-jardin ;
- L'abattage de 3 arbres à haute tige ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022 portant la référence T.2022.0248/1 ;

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'impact de l'extension projetée sur l'ensoleillement et l'enclavement du bien voisin de gauche (n°25) ;

Considérant que le premier logement, aménagé en duplex de deux chambres, occupera le rez de chaussée et le premier étage ;

Considérant que le deuxième logement, également aménagé en duplex de deux chambres, occupera le deuxième étage et les combles ;

Considérant que la cage d'escalier existante sera conservée et entièrement privatisée pour le second logement (r+2 et combles) ;

Considérant qu'un local technique destiné aux deux logements sera aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que chacun des deux logements disposera d'un garage privatif ;

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

Considérant que l'extension projetée déroge aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres (4 mètres) la profondeur du profil mitoyen du bien voisin ;

Considérant que l'extension portera la profondeur totale du rez-de-jardin à 13m68 ;

Considérant que le bien disposera ainsi d'un jardin d'environ 11 mètres de profondeur ; que le projet ne compromet donc pas le maintien d'une zone de cours et jardin de dimension satisfaisante ;

Considérant par ailleurs que l'extension ne dépassera pas, en profondeur, le mur séparatif existant ;

Considérant cependant qu'elle la dépassera, en hauteur, de 1,18 mètres ; que le rehaussement du mur mitoyen impacterait significativement l'ensoleillement et la vue dont bénéficie le bien voisin de gauche (n°25), situé au nord de l'extension projetée ;

Considérant que l'extension projetée dispose d'une hauteur sous plafond de 3,30 m ; que la hauteur prescrite par l'article 4 du titre 2 du RRU est de 2,50 m ; qu'il serait aisé de réduire la hauteur sous plafond de l'extension projetée, sans compromettre l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'extension projetée ne serait, ainsi, 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 et de hauteur sont acceptables, moyennant une réduction de la hauteur de l'extension projetée ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez le voisin ;

Considérant que la toiture plate de l'extension accueillera une terrasse de 9,4 m² destinée au deuxième logement ; que cette terrasse permettra aux habitants de ce logement de disposer d'un espace extérieur privé ;

Considérant que l'emplacement de cette terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le reste de la toiture plate de l'extension projetée sera végétalisé ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3000 litres sera installée ; que les eaux de pluie récupérées seront utilisées aux postes le permettant (wc, arrosage du jardin, lave-linge, ...) ;

Considérant que le projet prévoit donc une gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que le projet inclut l'abattage de 3 arbres à haute tige ;

Considérant que les racines de l'un de ces arbres, un *Araucaria araucana*, sont situées dans l'emprise de l'extension projetée ;

Considérant que cette essence de conifère n'est pas indigène ; que la proximité excessive de cet arbre avec l'habitation induit une ombre portée quasi-constante sur celle-ci ; que son abattage peut donc être autorisé ;

Considérant que l'abattage des deux arbres à haute tige situés en fond de parcelle est motivé par la volonté d'améliorer l'ensoleillement du bien ;

Considérant cependant que ces arbres contribuent pleinement aux qualités paysagères et écologiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que ces arbres matures fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ; que leur abattage ne peut donc être autorisé, même moyennant la plantation de nouveaux arbres ;

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 :

- Réduire la hauteur sous plafond de l'extension projetée de façon à limiter au stricte nécessaire la rehausse du mur mitoyen ;
- Réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec la finition existant chez le voisin ;
- Prévoir l'abattage de l'Araucaria araucana en dehors de la période de nidification qui s'étale du 1^{er} avril au 15 août inclus ;
- Conserver les deux arbres à haute-tige situés en fond de parcelle ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale de la toiture plate de l'extension endéans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la face externe du mur mitoyen 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 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 4 et 6 titre 1 du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'extension projetée 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.

