



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 20 septembre 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	17/PFD/1825 017/	commune de watermael- Boitsfort  Monsieur Jan De Paepe	Place Léopold Wiener 2  Rénover et réaménager le skate-park Modifier la surface imperméable - créer une noue drainante en partie basse Abattre un marronnier et 10 arbres d'alignement Créer un accès complémentaire avenue M. Brück	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande introduite par le Service Jeunesse de la commune de Watermael-Boitsfort;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le skatepark existant place Léopold Wiener;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- Application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques ;

**Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :**

- Application de la prescription 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2022 au 05/09/2022 n'a donné lieu à aucune réclamation/réaction;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Considérant que le skate-park ne répond plus aux dernières normes de sécurité en vigueur pour un tel équipement sportif;
- Considérant que la seule entrée au site impose, pour se rendre aux différents modules, de franchir le cheminement principal du skate-park, rendant cet accès dangereux;
- Considérant qu'actuellement il n'y a pas de modules dédiés aux jeunes utilisateurs, ce qui engendre conflits et insécurité;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Considérant que la demande actuelle vise à:
  - rénover et réaménager le skate-park existant,
  - modifier la surface imperméable et créer une noue drainante en partie basse,
  - abattre 1 marronnier et 10 arbres d'alignement,
  - créer un accès complémentaire avenue M. Brück;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

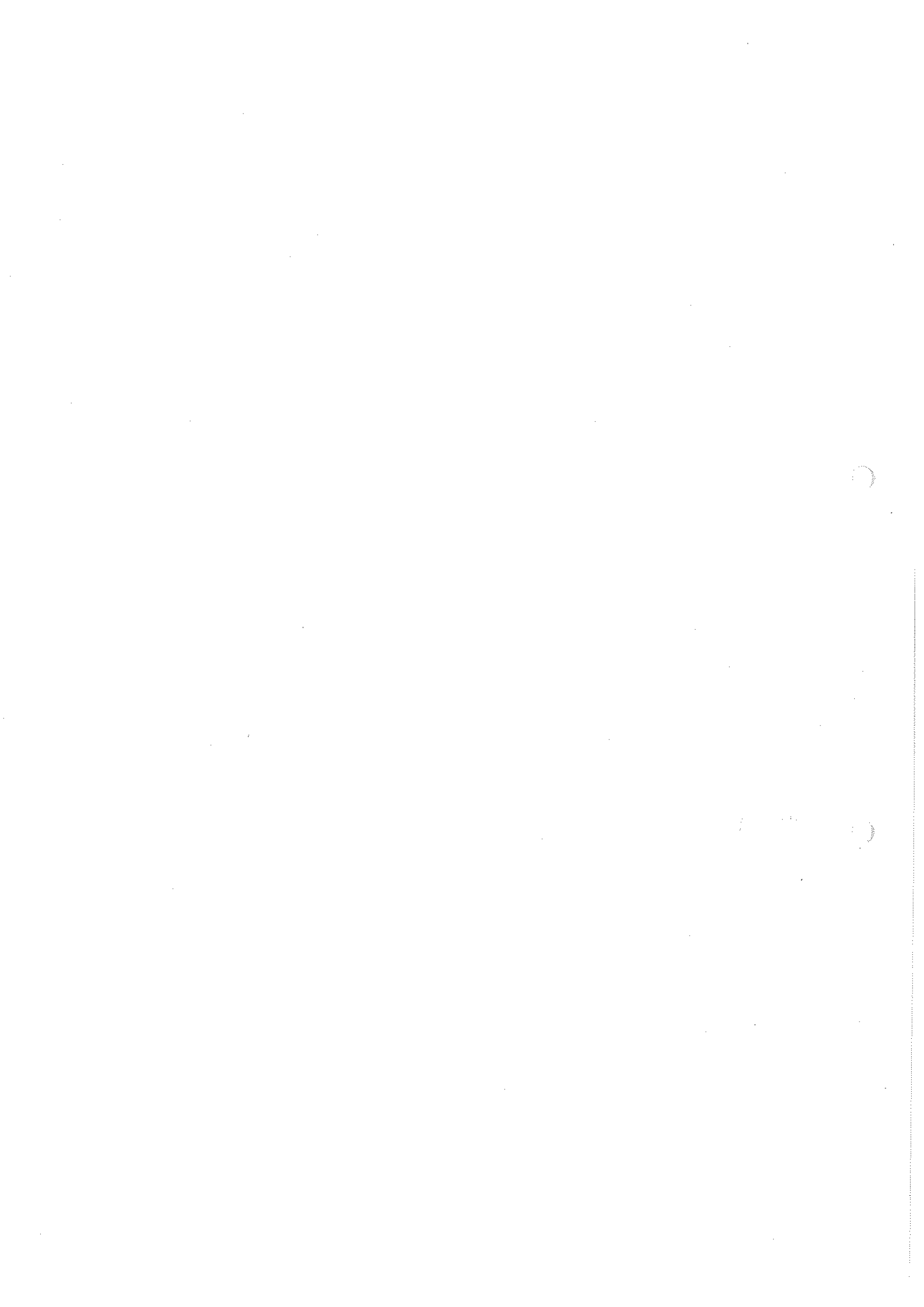
- Considérant que ce projet a été étudié et pensé avec les jeunes et utilisateurs du skate-park, tout en incorporant les normes en matière de sécurité;
- Considérant que l'ensemble, de la surface et des modules, sera réalisé en béton lissé agréable à rider;
- Considérant que le projet vise à rénover et à remettre aux normes actuelles la piste de skate existante, et à agrandir légèrement celle-ci afin de sécuriser le site pour les usagers;
- Considérant que pour assurer un sol parfait pour la pratique du skate, le revêtement actuel est remplacé par un béton lissé, ce qui présente l'avantage d'éviter les joints et d'avoir une belle surface de roulage;
- Considérant que la surface imperméabilisée du site est agrandie afin de créer une nouvelle entrée et modifier les modules pour éviter le mélange des petits et/ou novices en roulage;
- Considérant que pour séparer les modules et étendre l'usage du site, des abattages sont nécessaires; que 10 arbres faisant partie du double alignement à front de rue doivent être abattus, ainsi qu'un marronnier;
- Considérant que les 10 arbres font partie de l'alignement coté intérieur; que l'alignement extérieur est maintenu;
- Considérant qu'un marronnier doit être abattu afin de faciliter la connexion entre les deux espaces petits/novices et aguerris;
- Considérant qu'un accès supplémentaire est prévu côté Major Brück et que l'accès côté Léopold Wiener est revu afin de sécuriser les cheminements sur le site;
- Considérant que pour compenser l'imperméabilisation du site par le béton lissé, une noue drainante est créée en partie basse;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière n°8 du PRAS, qui permet des actes et travaux pour autant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; qu'il s'agit de rénover et réaménager un skate-park existant;
- Considérant que conformément à l'article 8.4, les modifications ont été soumises aux mesures particulières de publicité; que ces modifications ne sont pas de nature à perturber le cadre environnant;
- Considérant que les modifications apportées aux grilles d'accès, place Wiener et M. Brück, doivent respecter les caractéristiques urbanistiques du lieu ;
- Considérant que la disparition des 10 arbres, tilleuls taillés en tête de chat, composent l'alignement intérieur du site, ils sont masqués par le 1<sup>er</sup> alignement; que cet alignement n'est plus complet;
- Considérant que ces alignements n'existaient pas à l'origine du site probablement pour ne pas cacher la façade de l'académie; la raison probable du choix de planter des arbres taillés en tête de chat;
- Considérant que ces éléments faisant moins de 4m., ils ne correspondent pas à la définition d'un arbre soumis à permis dans le cadre du Cobat, à savoir , 4m. de hauteur ET 40 cm. de circonférence du tronc à 1,50 m. de hauteur;
- Considérant que le marronnier a abattre, présente de nombreux signes de faiblesse:
  - anciennes plaies non cicatrisées créant des portes ouvertes aux agents pathogènes,
  - repousses parfois importantes présentes sur les rebords de ces plaies et donc moins stables,

- une large blessure est visible sur une grosse charpentièrre haute surplombant la zone de skate.,
- Considérant que le risque de cassure est important, que le sujet surplombe directement les aires d'activité et de repos ;
- Considérant que la partie haute du houppier touche la bâtisse et la corniche de l'académie des beaux-arts et est susceptible de causer des dégâts au bâti ;
- Considérant que pour compenser la perte de ces éléments, le demandeur propose, pour améliorer la biodiversité et de créer de petites liaisons entre les zones végétales, différentes zones seront replantées
- Considérant que les plantations envisagées concernent :
  - Plantation de petits fruitiers type groseillier, framboisier, mûrier afin de participer au retour des oiseaux en ville et de permettre aux jeunes d'y goûter à la belle saison.
  - Mise en place de zones fleuries avec des mix adaptés intégrant un mélange qui assure des floraisons à la fois précoces et tardives pour un couvert fleuri qui s'étale de mars à octobre, afin de prévoir une continuité alimentaire extrêmement importante pour les insectes pollinisateurs, aussi bien à la sortie de l'hiver et qu'en fin de saison où ils doivent absolument accumuler sucres et protéines avant l'hiver.
  - Plantation de petits arbustes non épineux afin d'offrir refuge aux oiseaux
- Considérant que les abords contribuent à la réalisation du maillage vert par un apport de massifs arbustifs plus intéressants pour la faune et la flore et à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle par la pose d'un drain en partie basse du site;
- Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS et vise à améliorer un site existant permettant à tout un chacun de s'exprimer par un sport qui développe également un mode de déplacement lié à la mobilité douce;

**Avis FAVORABLE sous réserve de mettre en application les conditions de préservation des arbres à maintenir sur le site, lors du chantier**





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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	09:30	PU/31458-22	Monsieur Hippolyte D'URSEL	Rue du Buis 38  démolir un abri maçonné en fond de parcelle et réaliser une annexe en façade arrière	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)  dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type ouvrière, faisant partie d'un ensemble d'anciennes bâtisses et donc reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la maison présente un gabarit limité à un rez + 1 + Toiture ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un abri maçonné en fond de parcelle et réaliser une annexe en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une profondeur de 3,60 m par rapport à son corps de logis principal ;
- La démolition d'un abri maçonné au fond de parcelle et la réalisation d'une terrasse / jardin ;
- La restauration de la porte d'entrée (peinture blanche) ;
- La mise en place d'un crépi de teinte gris moyen en façade arrière ;
- Suppression d'un velux sur le versant arrière de la toiture ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- 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 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- la période de l'enquête publique et les discordances entre les périodes de vacances scolaires de l'enseignement francophone et néerlandophone de cette année académique ( Le CoBAT précise : la moitié au moins du délai prescrit d'une enquête publique se situe en dehors des périodes de vacances scolaires d'été, de Pâques et de Noël) ;
- les plans transmis avec la demande de permis semblent avoir des incohérences par rapport au relevé du profil des terres à l'arrière de l'habitation, l'absence d'informations sur la cheminée existante, le dessin des montants de la baie de la nouvelle annexe arrière et l'absence d'informations concernant un mur mitoyen en sifflet ( habitation n°36) ;
- des discordances sur la note de l'ingénieur concernant la démolition de l'abri maçonné et la stabilité de la mitoyenneté par rapport à la situation existante et dont la riveraine a pris connaissance lors de la consultation des plans de l'enquête publique auprès du service de l'urbanisme le jeudi 01/09/2022 ;

Considérant qu'au vu des réclamations introduites, il peut raisonnablement être présumé que la riveraine a eu connaissance du projet soumis à l'enquête publique malgré les discordances concernant la période de vacances scolaires entre l'enseignement francophone et néerlandophone ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des précisions quant aux plans transmis avec la demande de permis, mais qui n'altèrent pas l'analyse du projet ;

Considérant que les plans disponibles en ligne pour l'enquête publique, ont été modifiés et apportent plus de précisions concernant le relevé du profil du talus arrière ;

Considérant que les plans transmis avec la demande du permis ne sont plus à jour par rapport aux plans mis en ligne pour l'enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu de transmettre des plans modifiés ;

Considérant les photos transmises dans le cadre de l'enquête publique, par la réclamante, depuis sa propriété située au n°28, montrant la situation existante derrière le talus de la parcelle n° 908F, propriété des 9, 11 et 13 drève de Bonne Odeur ;

Considérant la végétation présente et la difficulté de localiser le talus derrière la propriété en question ;

Considérant que la demande de permis et les actes et travaux y sollicités sont soumis à l'intervention obligatoire d'un architecte afin de garantir la pérennité des ouvrages existants et projetés ;

Considérant que la responsabilité de l'architecte et de l'ingénieur porte également sur l'absence de dégâts causés par le projet aux constructions voisines existantes ;

Considérant également que les remarques concernant la mitoyenneté, il s'agit plutôt de problématiques relevant du droit privé et non pas urbanistique ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage dépasse les deux profils voisins ;

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 parcelle faisant l'objet de la demande est entièrement imperméabilisée et qu'elle comporte un abri maçonné en fond de parcelle d'une superficie d'un peu plus de 12,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que celui-ci a va être démoli en vue de créer une terrasse d'une profondeur de 1.5m et d'un jardin planté en pleine terre d'une profondeur de 2.70m, d'un total de plus de 14 m<sup>2</sup> pour le logement unifamilial ;

Considérant que l'extension à démolir fait partie d'un ensemble d'abris en fond de parcelle, commençant du bien n° 34 au n° 50, qui retiennent le talus présent sur la parcelle à l'arrière de ces habitations ;

Considérant que l'abri de l'habitation situé au n° 40 a déjà été démolie en 2016 et fait l'objet d'une demande de permis en cours d'analyse, sous la réf PU/30847-19 ;

Considérant dès lors que la démolition de ces abris fragilise la stabilité des terres à l'arrière des parcelles avoisinantes ;

Considérant que le l'architecte a fourni une note d'ingénieur en date du 29/08/2022 qui estime que :

- la démolition de l'abri maçonné n'est pas en mesure de présenter un problème de stabilité,
- la poussée des terres n'est pas en mesure de remettre en question la stabilité du mur contre terre,
- et conseille d'enlever la végétation derrière le mur afin d'éviter que les racines ne viennent à se développer dans le sol et engendrer des désordres ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

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

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

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une superficie de plancher de 13 m<sup>2</sup>, permet l'aménagement d'une zone de cours et jardins perméables de dimensions plus importantes par rapport à la situation existante ;

Considérant que la profondeur de bâtisse existante de la maison est limitée à 8,20 m ; que le projet la porte à 11.80 m soit  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée actuellement ne répondent pas aux normes d'habitabilité du RRU des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 28 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que la nouvelle extension permettrait de ré-agencer les espaces de vie du rez-de-chaussée avec une superficie atteinte de plus de 35m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande limite au strict minimum les rehausses de mitoyens pour la réalisation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée en limitant la hauteur sous plafond de cette dernière au minimum imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,50 m ;

Considérant dès lors que le projet prévoit de baisser la hauteur sous plafond entre le bâtiment existant et l'annexe projetée d'un peu plus de 45 cm ;

Considérant l'absence d'informations graphiques sur la mise en place du record entre le bâtiment principal et la nouvelle annexe ;

Considérant que l'unique chambre au premier étage est légèrement inférieure à 14m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en situation existante, la maison unifamiliale dispose d'une chambre ; qu'elle ne répond pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bâtiment dispose au grenier d'une pièce polyvalente de plus de 20m<sup>2</sup> et qui pourrait dans le futur servir de chambre principale à l'habitation ;

Considérant actuellement qu'il n'y a pas de travaux prévus aux étages supérieures ;

Considérant que la porte d'entrée sera restaurée et peinte en blanc ;

Considérant que la construction voisine de droite au n° 36 est construite, au rez-de-chaussée, sur toute la profondeur jusqu'à l'abri au fond de jardin ; qu'elle dispose d'une cour latérale, le long de toute son annexe ;

Considérant que l'architecte a fourni un détail de raccord avec l'annexe de l'habitation au n°36 présentant une rigole à une hauteur de 2.05 m sur toute la longueur de la mitoyenneté ;

Considérant que l'extension sollicitée serait recouverte d'une toiture végétale extensive ;

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

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

Considérant l'impact des canicules à répétition et l'importance de préserver de la fraîcheur au sein des villes dans la lutte contre le phénomène de surchauffe urbaine ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentrent et amplifient la chaleur de l'air ;

Considérant l'absence d'informations quant aux matériaux utilisés pour la nouvelle terrasse, il y a lieu de réaliser une terrasse perméable ;

Considérant qu'il faut éviter au maximum les surfaces couvertes de matériaux absorbant la chaleur (au sol, sur les toits et terrasses- favoriser l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur.

Considérant l'absence d'informations quant à la cheminée principale de l'habitation ;

Considérant que la démolition d'une cheminée est soumise à une demande de permis d'urbanisme, il y a lieu de fournir plus de précisions sur sa localisation et destination ;

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 précisions aux niveaux des plans ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet améliore les conditions d'habitabilité ainsi que le confort et 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 :**

- transmettre des plans modifiés, un reportage photographique et apporter des précisions concernant le talus à l'arrière de l'abri maçonné à démolir, le mur mitoyen qui longe le talus, la cheminée existante, la structure de la nouvelle l'annexe...;
- fournir un relevé précis ainsi qu'une note d'ingénieur démontrant l'absence de risques au niveau de la stabilité qu'engendrerait la démolition de l'abri en question ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- réaliser la toiture végétale de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (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 20 septembre 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	10:00	PU/31101-20	Monsieur LEBON et Madame Van INNIS	Chaussée de La Hulpe 330  Élargir une baie et un chien assis en façade arrière du bâtiment principal, ne pas réaliser les lanterneaux sur le toit en intérieur d'îlot, aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate haute et maintenir partiellement le mur mitoyen avec le n°332	X	Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS (prescription 2.1.4)  Application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS (prescription 4.4.1.1)  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 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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 – COIN DU BALAI » (AG du 01/10/2015), en zone d'habitat, annexe, cours et jardins, de petites et moyennes activités et liseré d'affectation commerciale ;

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

Considérant que les demandeurs ont introduit un dossier de demande de permis d'urbanisme modificatif, en application de l'article 102/1 du CoBAT ;

Considérant toutefois que la présente demande vise majoritairement la régularisation d'actes et travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que la présente demande modifie le permis d'urbanisme (réf. PU/30639-18) délivré le 23/12/2019 et visant à transformer une boulangerie et son atelier au rez-de-chaussée et le logement aux étages en activité productive (fabrication de produits naturels à base de cire d'abeille) et un logement unifamilial à deux chambres aux étages de l'immeuble à front de rue ;

Considérant qu'il s'agit d'élargir une baie et un chien assis en façade arrière du bâtiment principal, ne pas réaliser les lanterneaux sur le toit en intérieur d'îlot, aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate haute et maintenir partiellement le mur mitoyen avec le n°332 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La conservation partielle du mur construit en mitoyenneté, entre la façade arrière du silo et le mur de soutènement du talus ;
- L'aménagement d'une terrasse en fond de parcelle, sur la toiture plate haute de l'atelier, accessible à l'activité commerciale aménagée au rez-de-chaussée des immeubles ;
- L'aménagement, sur la toiture haute de l'atelier d'une toiture végétale extensive agrémentée de bacs potagers ;
- La régularisation de la non-réalisation des lanterneaux initialement prévus en toiture basse de l'atelier en intérieur d'îlot ;
- La régularisation de la modification de la baie haute, large, initialement prévue en façade avant du silo en baie verticale, d'une largeur de 99 cm, pratiquement centrée sur la parcelle et à munir d'un voile opalin ;
- La régularisation de l'élargissement, en façade arrière, d'une baie à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant et du chien-assis du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant (brisis arrière) ;
- La régularisation de la modification de l'escalier d'accès à la toiture plate de l'atelier et de la mezzanine initialement prévue dans le silo conservé ;
- La régularisation de l'élargissement de la baie vitrée donnant accès à la toiture plate haute de l'atelier, en façade arrière du silo, initialement prévue d'une largeur de 1,90 m à 2,49 m ;
- La régularisation de la modification de la teinte des châssis de la vitrine du commerce, en façade avant du bâtiment à front de rue, initialement prévu de teinte laiton en jaune vif ;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un plan particulier d'affectation du sol : prescription 2.1.4 (zone de petites et moyennes entreprises) ;
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PPA : prescription 4.4.1.1 (bâtiment à valeur patrimoniale) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que trois lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La demande de placer un brise-vues végétal entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et le silo afin de supprimer les vues intrusives existantes tant depuis la terrasse du logement, réalisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, que depuis les pièces de vie principale du logement pour lesquelles la baie de fenêtre a été élargie ;
- L'absence de désenclavement des parcelles, en intérieur d'îlot ;
- L'absence d'un plan détaillé de l'aménagement du talus ;
- La demande de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse du logement aménagé aux étages du bâtiment à front de rue et donc de respecter le permis d'urbanisme délivré en 2019 en ce sens ;
- La demande de placer une étanchéité sur le mur mitoyen de droite ;

- L'opposition à l'utilisation de la toiture plate en terrasse et potager pour l'activité professionnelle qui accueille du public ;
- La demande de limiter l'accès aux toitures plate et au talus à leur entretien ;
- Certaines erreurs constatées sur les plans soumis à l'enquête publique (profondeur de l'annexe voisine, niveaux des jardins) ;

Considérant que la demande de placer un brise-vues végétal entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et le silo relève du droit privé et non urbanistique ; que la réalisation du mur œillère le long de la terrasse, tel qu'indiqué sur les plans, répond aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « zone 2 – Coin du Balai » en matière de zone de petites et moyennes entreprises (prescription 2.1.4) en ce que la demande prévoit une terrasse en fond de parcelle et l'aménagement de bacs potagers sur la toiture plate haute alors que le plan impose que toutes les activités des entreprises doivent se dérouler dans des bâtiments fermés ;

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 en outre que la prescription 2.1.5 dudit plan particulier d'affectation du sol affectation n'autorise pas d'activité commerciale aux étages ;

Considérant que l'annexe I renseigne des superficies d'équipement au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'au rez-de-chaussée ; que ce même document indique que des bureaux existent aux sous-sol et rez-de-chaussée des immeubles ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est occupé par la partie commerciale de la société, ainsi que par le hall d'entrée au logement aménagé aux étages et à l'escalier d'accès à la cave ; que le bâtiment arrière accueille l'atelier artisanal intitulé « espace préparation » ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage du silo disposant d'une mezzanine sert d'accès à la toiture plate de l'atelier et au talus, pour leur entretien et pour la gestion des plantations souhaitées en toiture haute ;

Considérant dès lors que les superficies de plancher du 1<sup>er</sup> étage du silo devraient être attribuées à l'activité productive artisanale, tout comme le rez-de-chaussée ; qu'aucune surface de bureaux ni d'équipement ne sont à comptabiliser dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le sous-sol du bâtiment avant est entièrement occupé par la société (stock, toilette et emballage), donc par des surfaces dédiées au commerce et à l'activité de production artisanale) ;

Considérant que les surfaces du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment avant sont à répartir, au prorata des destinations y aménagées ;

Considérant en outre que des services intégrés aux entreprises sont déclarés au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que les services intégrés aux entreprises concernent des services dit « *business to business* » offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseils tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design ;

Considérant qu'il s'agit manifestement d'une erreur d'interprétation de la définition de cette destination ;

Considérant dès lors que les destinations effectives des bâtiments sont conformes aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ; qu'elles sont à adapter dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme en conséquence ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse en fond de parcelle et de bacs potagers, sur la toiture haute de l'atelier de fabrication, accessible au personnel de la société, revient à réaliser des espaces dédiés à une entreprise à l'air libre ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédemment délivré prévoyait la mise en œuvre de plantes médicinales pour l'activité artisanale ;

Considérant que le nouvel aménagement accentue cet aménagement dédié à une autre destination que du logement ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'intensifier l'utilisation des espaces extérieurs situés au 1<sup>er</sup> étage par une autre destination que du logement ;

Considérant en outre que l'activité artisanale accueille également du public ; que ce volet de son activité répond à la destination de commerce ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol interdit les activités commerciales aux étages des immeubles ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse en fond de parcelle, accessible aux employés de l'atelier et du commerce, ainsi que d'un espace potager, accessible aux employés et éventuellement au public accueilli, contrevient à l'esprit du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que ces aménagements extérieurs sont source de nuisances sonores potentielles, autres que domestiques ;

Considérant par conséquent que l'aménagement, en intérieur d'îlot, d'une terrasse et d'un potager sur la toiture plate de l'atelier de préparation serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol zone 2 – Coin du Balai en matière de zone de petites et moyennes entreprises (prescription 2.1.4) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en absence d'aménagement de ladite terrasse et de l'espace potager, le maintien du mur construit en mitoyenneté du côté droit de la parcelle sur hauteur d'1m80 à partir de la toiture haute, entre la façade arrière du silo et le talus se justifie en ce qu'il permet de garantir une certaine intimité entre les parcelles ;

Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu d'améliorer l'aspect visuel de ce mur depuis l'immeuble sis au n°326, en le dissimulant par des plantations grimpantes ;

Considérant qu'un garde-corps est représenté, sur le mur acrotère séparant les deux toitures plates de l'atelier sur la façade arrière de l'atelier et la coupe CC ;

Considérant toutefois que ce garde-corps est absent de la vue en plan du 1<sup>er</sup> étage et de la coupe AA (élévation latérale du silo) ;

Considérant que la délimitation de la zone de la toiture plate accessible permet de limiter la promiscuité et les pertes d'intimité liées à l'utilisation des toitures plates ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de lever les discordances entre les différentes vues représentées sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant également que le reportage photographique témoigne de l'existence d'une évacuation de chaudière en fond de parcelle ;

Considérant qu'elle n'est toutefois pas représentée sur les documents graphiques remis ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un conduit d'évacuation domestique ; que sa pose est donc soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de compléter les plans en ce sens ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme modificatif en cours de chantier porte également sur la non-réalisation des lanterneaux initialement prévus en toiture basse de l'atelier en intérieur d'îlot ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'atelier de préparation est équipé de six fenêtres verticales, implantées dans le mur existant entre les toitures plates de niveaux différents ;

Considérant que chacune d'elles dispose d'une superficie nette éclairante de 0,44 m<sup>2</sup>, soit un total de 2,64 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot est constituée d'une large baie vitrée (5,13 m), assurant une superficie nette éclairante de pratiquement 10,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant également que les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage du silo, d'une superficie nette éclairante de pratiquement 6,75 m<sup>2</sup>, participent à l'éclairage naturel de l'atelier au rez-de-chaussée, d'une superficie plancher d'un peu plus de 46 m<sup>2</sup>, au vu de la disposition de l'escalier intérieur dont le jour présente une surface d'un peu plus de 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que la non-réalisation des lanterneaux dans la toiture plate basse du bâtiment en intérieur d'îlot ne nuit pas aux conditions de confort de cet espace de travail ;

Considérant en outre que l'isolation thermique et acoustique d'une toiture végétale est supérieure à celle de lanterneaux ;

Considérant par conséquent que l'absence de ces verrières participe au maintien des qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la façade avant du silo devait être percée par une baie haute et large ; que le maître d'ouvrage a, en cours de chantier, décidé de modifier cette baie et de favoriser la réalisation d'une baie verticale, d'une largeur de 99 cm, implantée à 2,22 m de la limite mitoyenne de gauche et à 2,63 m de l'axe mitoyen droit ;

Considérant que cette adaptation doit être appréciée avec la modification de la cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée du bâtiment à sa toiture plate haute ;

Considérant que l'escalier, tel que réalisé, est constitué d'un premier élément droit menant à un palier intermédiaire situé environ 1,50 m sous le niveau du seuil de fenêtre de la baie verticale ;

Considérant que l'escalier menant à la mezzanine donnant accès à la toiture plate haute du bâtiment prend naissance dans la largeur de la baie adaptée ;

Considérant dès lors que, lors du cheminement des occupants depuis la toiture plate vers l'atelier de préparation, ces derniers bénéficient d'une vue plongeante vers la terrasse du logement aménagé aux étages du bâtiment à front de rue et vers les habitations mitoyennes ;

Considérant que la demande modifiée propose de poser un film opalin sur la vitre de cette nouvelle fenêtre fixe afin de limiter les vues intrusives vers et depuis les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter toute vue intrusive depuis les espaces occupés par une société vers les logements voisins ;

Considérant que le placement d'un châssis fixe, muni d'un film opalin permet la pénétration de la lumière naturelle tout en évitant les vues ;

Considérant dès lors que cette adaptation du projet ne devrait pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité et de confort des logements voisins ;

Considérant que la baie de fenêtre donnant accès à la toiture plate haute du bâtiment en intérieur d'îlot a été élargie, en cours de chantier, d'environ 60 cm, pour atteindre une largeur totale de 2,49 m ;

Considérant que le châssis le plus proche de la parcelle voisine de droite (n° 332) est fixe ;

Considérant que toute la largeur du silo est pourvue d'une mezzanine permettant aux occupants de séjourner à proximité de l'axe mitoyen de droite, en intérieur d'îlot, à hauteur des jardins voisins ;

Considérant que ladite baie est implantée à 94 cm dudit axe mitoyen ; que la distance par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n° 326) atteint 2,51 m ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol ne permet pas l'aménagement d'espaces commerciaux aux étages ;

Considérant dès lors que la pose d'un film opalin sur le vitrage fixe de la baie vitrée élargie permettrait, suite à la démolition du mur en intérieur d'îlot, de limiter la promiscuité entre les habitants et les occupants des locaux de l'entreprise faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la baie d'accès à la terrasse du logement aménagé aux étages du bâtiment à front de rue a été élargie de 2 m à 2,81 m ;

Considérant que l'élargissement a été effectué du côté gauche de la parcelle, vers le n° 326 ;

Considérant que le percement réalisé respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que l'éclairage naturel des pièces de vie principale du logement à trois chambres s'en trouve amélioré et donc les conditions d'habitabilité du logement également ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux non soumis aux mesures particulières de publicité et dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 22, 2° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

Considérant que la demande initiale prévoyait la rehausse du mur mitoyen de droite sur une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse du logement, sur toute la profondeur du volume du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur à rehausser n'est pas représenté en vue en plan, mais uniquement en façade arrière du bâtiment à front de rue et en coupes ;

Considérant que les différentes vues des plans à annexer à un permis d'urbanisme doivent concorder entre elles ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans en ce sens ;

Considérant que ce mur n'a pas encore été réalisé alors que le logement est occupé ;

Considérant dès lors que l'aménagement, tel qu'existant, engendre des vues non-conformes aux dispositions du code civil ; qu'il y a lieu de pallier ce manquement dans les plus brefs délais ;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique fourni par le demandeur que la finition esthétique végétale de la toiture plate inaccessible entourant la terrasse réalisée n'a pas encore été mise en œuvre ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2019 imposait de réaliser ladite finition de cette toiture dans les trois mois suivant la réalisation des toitures ;

Considérant dès lors que leur situation actuelle constitue une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de mettre fin à cette infraction dans les meilleurs délais ;

Considérant que la baie du chien-assis situé dans le brisis arrière (2<sup>ème</sup> étage) a également été élargi ;

Considérant que sa largeur a été portée de 1,2 m à 2,1 m ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 1, d'une surface de 14,54 m<sup>2</sup>, a été améliorée et atteint 3,12 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette augmentation de la baie vitrée de la chambre lui permet de bénéficier d'un éclairage naturel conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit également d'actes et travaux non soumis aux mesures particulières de publicité et dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 22, 2° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

Considérant que ces élargissements de baies participent à la réalisation des aménagements intérieurs conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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 prescription 4.4.1.1 du plan particulier d'affectation du sol prévoit que toute modification d'un bâtiment à valeur patrimoniale visible depuis l'espace public soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les châssis de la vitrine, en façade avant, en aluminium, devaient être de teinte laiton ;

Considérant que la vitrine placée, tout comme les châssis non visibles depuis l'espace public, sont de teinte jaune flash ;

Considérant que la note explicative annexée à la demande de permis d'urbanisme précise que la charte graphique de l'entreprise s'est affinée en cours de chantier ; que la couleur laiton, devant rappeler le miel, a été remplacée par du jaune vif ;

Considérant que cette couleur participe à la distinction de l'activité commerciale du rez-de-chaussée et celle de logement des étages ; que la porte d'entrée du logement est en bois de

teinte naturelle, pleine ; que les châssis des étages, en façade avant, sont également en bois de teinte naturelle ;

Considérant que plusieurs enseignes, vitrines et châssis du quartier sont de teintes plus vives ;

Considérant que le reportage photographique annexé à la demande de permis d'urbanisme permet de juger de l'intégration de la nouvelle vitrine dans son environnement immédiat ;

Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée est peinte en blanc ; que la teinte jaune vif tranche avantageusement avec celle de la façade ;

Considérant que cette teinte plus perceptible depuis l'espace public que le laiton attribue une meilleure visibilité au commerce ;

Considérant dès lors que la modification du bien visible depuis l'espace public n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques et historique du bien et du voisinage ;

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 :**

- **Corriger les plans en ce qui concerne les profils voisins (profondeur et hauteur) ainsi que le projet (mur mitoyen à rehausser, emplacement des baies du silo) ;**
- **Corriger les superficies renseignées au cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme en fonction des destinations de la demande de permis d'urbanisme (pas de surface d'équipements, ni de bureaux, ni de services intégrés aux entreprises pour la société, mais du commerce et une activité productive artisanale, indiquer la surface du rez-de-chaussée utilisée par le logement) ;**
- **Supprimer la terrasse en fond de parcelle, sur la toiture plate haute de l'atelier ;**
- **Exclure toute activité professionnelle sur le talus ;**
- **Supprimer l'espace potager de la toiture plate haute de l'atelier et améliorer l'aspect visuel du mur mitoyen par des plantations ;**
- **Exclure tout accès au public aux toitures plates de l'atelier ainsi qu'au talus ;**
- **Prévoir, sur les toitures plates n'accueillant pas de bacs plantés (plantes médicinales) ni leur chemin d'accès, une toiture végétale extensive non accessible (excepté pour leur entretien) et le préciser sur les plans ;**
- **Matérialiser l'inaccessibilité de ces parties de toitures plates par la pose de garde-corps d'une hauteur de 1,10 m placés sur le mur acrotère séparant la toiture haute de la toiture basse (également à 1,90 m de l'axe mitoyen de gauche) et les représenter sur les plans, élévations et coupes ;**
- **Fournir un plan plus détaillé de l'aménagement végétal prévu sur les toitures plates et le talus ;**
- **Représenter sur les différentes vues l'évacuation de la chaudière placée en fond de parcelle et visible sur les photos et coter son implantation sur ces vues ;**
- **Placer un film opalin sur la vitre du châssis fixe de la façade arrière du silo (vitre la plus proche de l'axe mitoyen de droite – vers le n° 332) ;**
- **Réaliser le mur brise-vue prévu le long de la terrasse du logement aménagé dans le bâtiment avant, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, conformément au permis initial et représenter ce mur en vue en plan ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, terminer la démolition partielle du mur entre le silo et le talus, prévoir un couvre-mur et placer des plantations dissimulant celui-ci dans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer la réalisation du mur brise-vues le long de la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à front de rue dans le mois suivant la notification du permis d'urbanisme et terminer sa construction dans le mois suivant son commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, placer les voiles opalins sur les baies vitrées fixes en façade avant et arrière du silo dans le mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

*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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de petites et moyennes entreprises est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*Les plans modifiés et corrigés 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 20 septembre 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	10:40	PU/31423-22	Monsieur et Madame Frédéric DALAIDENNE ET/OU Géraldine PEFFER	Rue de l'Engoulevent 2  construire une annexe latérale au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

REPORT





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

**mardi 20 septembre 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
5	11:20	PU/31484-22	Monsieur LOGÉ et Madame MALYSSE	Drève du Duc 99 Rénover et étendre une maison unifamiliale à l'arrière de ses rez-de- chaussée et 1er étage	X	Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)  Dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 construite entre 1874 et 1899, d'une largeur de façade de 5 m, de gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant que la façade avant de la maison a été peinte en gris en 1968 ; que la fenêtre du rez-de-chaussée a été agrandie suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1971 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale à l'arrière de ses rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des extensions existantes de fait à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage,
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la parcelle, d'une profondeur de 5,10 m, prolongée par une terrasse de 3 m, également sur toute la largeur de la parcelle ;
- La construction d'une extension, à l'arrière du 1<sup>e</sup> étage, sur toute la largeur de la parcelle jusqu'à la profondeur de la construction mitoyenne de droite et sur une largeur de 1,96 m, accolée au mur mitoyen de gauche, sur le dernier 1,3 m ;
- Le remplacement des châssis existants de fait en PVC blanc par des châssis en bois peint en gris ;
- La mise en peinture, en gris, de la porte d'entrée existante en bois ;

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à quatre chambres, un coin bureau et deux salles de bain ;

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

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

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

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

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La demande de ne pas construire de mur à cheval sur la limite mitoyenne, mais uniquement sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;
- Les pertes d'ensoleillement pour la terrasse voisine existante et de luminosité pour les pièces de vie principale du rez-de-chaussée ;
- Le sentiment d'enclavement qu'engendrerait le prolongement de l'annexe et de la terrasse voisines au vu de la proposition de construire un mur séparatif entre les deux terrasses ;
- La demande de privilégier une séparation végétale ou translucide entre les terrasses, notamment afin de limiter les nuisances sonores entre les espaces extérieurs ;
- La demande de construire un second mur en lieu et place d'un mur mitoyen pour les extensions prévues, afin de limiter les risques de dégradations à la construction mitoyenne (problèmes de stabilité) ;
- La demande de modifier l'évacuation des eaux de pluie par rapport à la situation existante où elles sont évacuées via la descente d'eau de pluie de la maison voisine de droite (n° 97) ;

Considérant qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

Considérant que le code civil prévoit que tout propriétaire doit établir ses toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique ; qu'il ne peut les faire verser sur une parcelle contiguë (art. 3.131) ;

Considérant dès lors que l'évacuation des eaux de pluie des nouvelles annexes doit être prévue sur la parcelle faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ; que les plans ne représentent aucune descente d'eau de pluie, ni pour la nouvelle toiture plate abritant la chambre 1 du 1<sup>er</sup> étage, ni pour celle de la cuisine munie d'un lanterneau ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les évacuations des eaux de pluie, telles que prévues dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que l'évacuation des eaux de pluie existante des versants de la toiture du corps de logis principal constitue une situation existante relevant d'un litige de droit privé et non urbanistique ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que la parcelle visée par la présente demande de permis d'urbanisme est construite en mitoyenneté ;

Considérant qu'en tel cas le règlement régional d'urbanisme prévoit que les constructions soient érigées sur ou contre la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme doit répondre aux exigences règlementaires en matière de performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant que la construction d'un demi mur mitoyen ne répond pas à ces exigences ;

Considérant que la mise en œuvre d'un mur mitoyen construit à cheval sur la limite de propriété répond aux règles de l'art et à la réglementation ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur du profil de la construction mitoyenne la plus haute (n° 97) ;

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 maison existante sur la parcelle voisine de gauche (n° 101) est implantée plus de 20 m en recul de l'alignement de l'ensemble des trois maisons auquel la construction faisant l'objet de la demande appartient ;

Considérant que le garage de l'habitation voisine est implanté dans la profondeur du corps de logis principal de la maison à transformer, en recul d'un peu moins de 5 m de l'alignement ;

Considérant dès lors que le profil de la construction mitoyenne de gauche, le moins haut, est anormalement bas ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit qu'en tel cas, il y a uniquement lieu de tenir compte du profil de la construction mitoyenne le plus haut ; que ce dernier ne peut être dépassé ;

Considérant que la pente de la rue se limite à 24 cm ; que le dépassement du profil mitoyen le plus haut atteint 60 cm pour l'extension du 1<sup>er</sup> étage prévue contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite, la plus profonde (n° 97), de 1,30 m au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage est implantée à une distance d'environ 2,80 m de l'axe mitoyen de droite ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est portée à maximum 14 m ; que la superficie de plancher est augmentée de 20 m<sup>2</sup>, par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant que les pièces de vie principale prévues au rez-de-chaussée atteignent un peu plus de 49 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'elles présentent des dimensions en proportion au logement à quatre chambres aménagé dans la maison ;

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

Considérant que le dépassement projeté à l'arrière du rez-de-chaussée se limite à 1,30 m ; qu'il permet le placement d'un lanterneau dans la toiture plate du nouveau volume permettant d'améliorer l'éclairage naturel de la partie centrale du logement ;

Considérant l'orientation Nord-Ouest du jardin ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse d'une profondeur de 3 m au-delà des extensions sollicitées, implantée 45 cm au-dessus du niveau des nouveaux espaces intérieurs ;

Considérant qu'un escalier permettra d'accéder au jardin situé en contrehaut du niveau de vie des maisons ;

Considérant que la différence de niveau, entre les pièces de vie principales et le jardin atteint 1,44 m ;

Considérant que la terrasse voisine a été aménagée au même niveau que les pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la construction d'un mur séparatif de clôture entre terrasses, d'une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse faisant l'objet de la demande porte sa hauteur à 2,35 m par rapport au niveau fini de la terrasse voisine ;

Considérant que cet élément serait de nature à engendrer un sentiment d'enclavement aux occupants de la propriété voisine ;

Considérant qu'il serait aisé de prévoir un pourtour planté de la terrasse, permettant d'assurer une intimité suffisante aux jardins tout en limitant les pertes de luminosité et en évitant le sentiment d'enclavement qu'engendrerait la construction d'un mur de clôture ;

Considérant par conséquent que la construction des extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ainsi que la réalisation de la terrasse avec escalier d'accès au jardin situé en contrehaut des pièces de vie du logement, ne seraient 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 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 les menuiseries existantes en façade avant ont été placées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis sont en PVC blanc ; qu'ils ne respectent pas le cintrage existant des baies ; que la porte est en bois peint en blanc ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis existants de fait, par des châssis en bois peint en gris ;

Considérant que les nouveaux châssis repris sur les plans annexés à la demande respectent le cintrage des baies ;

Considérant que la façade avant est enduite en gris clair ;

Considérant que la demande prévoit de peindre la porte d'entrée existante, en bois, en gris ;

Considérant que cette dernière a été placée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle comporte une imposte munie de trois petits-bois en éventail ;

Considérant que le panneautage de la porte d'entrée existante l'imposte munie de petits-bois en éventail ne nuisent pas à l'esthétique de la façade avant ;

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, pour la nouvelle terrasse, un recul planté assurant le respect du code civil en matière de vues (treillis avec plantes grimpantes, haies, etc.) ;**
- **Préciser sur les plans l'évacuation des eaux de pluie de toutes les toitures des annexes projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage et réaliser cette évacuation sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;**
- **Respecter, pour les châssis, le cintrage existant des baies ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 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.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
6	11:40	PU/31521- 22	Madame Laurence BOON- FALLEUR	Drève de la Louve 3 Réaménager la piscine et ses abords dans le jardin de la maison unifamiliale	X	Art. 188/7 MPP à la demande d'un PPAS (Prescription 3.2)  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 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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 1 : SOUVERAIN-EST - PARTIE SUD » (AE du 18/03/1993), en zone de variation de masse ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle abritant une villa de gabarit « rez + 1 + toiture », une piscine et un terrain de tennis ;

Considérant que le bien a été transformé à plusieurs reprises dans le passé (en 1996, 1997, 1998 et en 2021) ;

Considérant que le chantier relatif au dernier permis d'urbanisme, notifié fin 2019, pour la transformation des combles avec réalisation de lucarnes est clôturé ; que la présente demande vise le réaménagement des abords de la propriété ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager la piscine et ses abords dans le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la piscine existante ;
- Le placement d'une nouvelle piscine, plus petite et moins profonde, axée sur la maison ;

- Le réaménagement des abords de la piscine, avec réalisation de terrasses perméables dans le prolongement de la piscine et concentrée près de la maison, de même longueur que l'habitation ;
- La suppression des terrasses existantes au-delà de la piscine, vers la forêt ;
- Le placement de 3 nouvelles citernes d'eau de pluie de 10 m<sup>3</sup> ;
- La suppression des zones de gravier existante au profit de végétation ;

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

- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS : prescription 3.2 (construction en zone de variation de masse) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La demande de réaliser une piscine naturelle vu la situation de la parcelle, voisine de la forêt de Soignes ;
- Des interrogations concernant les incidences du projet sur la faune au vu de la zone Natura 2000 voisine ;
- La demande d'adapter le projet davantage au site (exceptionnel) dans lequel il s'inscrit ;

Vu la note déposée en séance par la demanderesse en réponse aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que le dossier a 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 prescription 3.2 du plan particulier d'affectation du sol prévoit que toute demande de permis d'urbanisme soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les zones de gravier d'un peu plus de 59 m<sup>2</sup> seront remplacées par des zones engazonnées plantées de plusieurs buissons attirant les papillons et autres insectes ;

Considérant que la note explicative de la demande prévoit d'éviter les espèces exotiques invasives reprises à l'annexe IV du Moniteur Belge du 17/04/2012 et de privilégier les espèces indigènes ;

Considérant que la surface totale des terrasses sera augmentée d'un peu moins de 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que celles-ci seront en pierre bleue posée sur sable stabilisé avec joints en sable ; qu'elles seront donc perméables ;

Considérant que la superficie de la nouvelle piscine reste inférieure à celle de la piscine existante d'un peu plus de 15 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que le projet prévoit de disposer d'environ 45 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces plantées sur la parcelle de 5031 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'annexe I précise que l'imperméabilisation de la parcelle sera diminuée de 104 m<sup>2</sup> ;

Considérant que toutes les installations techniques de la piscine, excepté l'unité extérieure de la pompe à chaleur, seront placées dans le garage de la maison ;

Considérant que l'implantation de la piscine se situe à distances appropriées des limites de propriété afin d'éviter les troubles de voisinage liés à son usage ;

Considérant dès lors que le projet n'engendrera aucune nuisance sonore pour les propriétés voisines ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'une zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les réserves de Bruxelles Environnement sur l'installation projetée de la piscine et le réaménagement des abords ;

Considérant que la piscine sera équipée d'un volet résistant permettant de limiter les pertes de chaleur de son eau et d'éviter la noyade de la petite faune se déplaçant notamment la nuit aux abords de la forêt ;

Considérant que la demande précise qu'aucun éclairage extérieur pour la piscine n'est prévu ; son seul éclairage étant uniquement intérieur, lors de son utilisation ;

Considérant que l'éclairage de la terrasse sera minimal ; qu'aucun éclairage vers le haut ne sera placé ;

Considérant que la demande précise que le système de filtration prévu pour la piscine est de types *électrolyse au sel* ; qu'aucun système de filtration chloré ne peut être mis en œuvre sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit que le trop-plein et les eaux du back-Wash de la piscine soient relié à l'égout public ;

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 réserves de Bruxelles Environnement sur l'installation projetée de la piscine et le réaménagement des abords ;**
- **Faire la vidange (exceptionnelle, en cas de réparation par exemple) par un vidangeur agréé.**

***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 ;***





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

dinsdag 20 september 2022

### ADVIES

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	12:00	PU/31509-22	Mijnheer Hervé ROUSSEAU	Hertogendreef 82 Het renoveren van een ééngeswoning, het vervangen van de ramen en het wijzigen van de locatie van de toegangsdeur alsook het bouwen van een overwelfde ingang	-	Toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)  Toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Gezien de aanvraag gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

Gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BBHR van 21/11/2006);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een driegevel ééngeswoning, gebouwd tussen 1900 en 1918, en dat deel uitmaakt van een geheel van twee huizen die voor 1932 gebouwd werden;

Overwegende dat het goed in 1959 en 1985 verbouwd werd, door het uitbreiden van de garage / depot gelegen op het einde van het perceel, het verwezenlijken van een balkon en van een parkeerplaats in de zijdelingse inspringstrook;

Overwegende dat de laatste stedenbouwkundige vergunning voor het goed, daterend van 2015, het verbouwen van de oude garage tot een orangerie betrof;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een ééngeswoning, het vervangen van de ramen en het wijzigen van de locatie van de toegangsdeur alsook het bouwen van een overwelfde ingang betreft;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- Het inrichten van een leefruimte (muziekkamer) in de kelders van het huis;
- Het wijzigen van de ingang van het huis, door de twee bestaande ingangsdouren te vergrendelen en een nieuwe ingangsdouren aan de voorkant van het huis te openen;

- Het dientengevolge verbouwen van de binnenruimte van de gelijkvloerse verdieping;
- Het aanleggen van een mezzanine (opslagruimte) over slaapkamer 2, op de 2<sup>de</sup> verdieping;
- Het renoveren en isoleren van het dak van het huis en het plaatsen van zonnepanelen op de zijhelling van het dak;
- Het in overeenstemming brengen van de bestaande houten ramen van de ééngezinswoning;
- Het schilderen van de gevels van het huis in een donkerblauwe kleur;

Overwegende de verbetering van de comfort- en woonbaarheidsomstandigheden van de woning;

Overwegende dat de aanvraag moet onderworpen worden aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en voor een gebouw dat automatisch ingeschreven wordt op de inventaris van het onroerend erfgoed, in toepassing van artikel 207, § 1, al. 4 van het BWRO;

Overwegende dat het ontwerp de hoogte onder het plafond van het deel van de kelders die tot de muziekrimte aangelegd wordt, tot 2,50 m verhoogd wordt;

Overwegende dat de baai in de achtergevel verbreed wordt om over een natuurlijke verlichting te beschikken die overeenkomt met de woonbaarheidsnormen van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de bestaande buitentrap en ingang aan de zijgevel zal worden gesloopt, en de bestaande baaien (kelder en gelijkvloerse verdieping) toegemetseld;

Overwegende dat dit deel van de zijdelingse inspringstrook zal worden aangelegd in een beplant gebied;

Overwegende dat de nieuwe ingang van de woning aan de voorkant van het huis voorzien wordt;

Overwegende dat een perron aan de voorgevel voorzien wordt, tussen de twee bouwlijnen van de voorgevel, om toegang tot de nieuwe ingang deur te verlenen;

Overwegende dat de vernieuwde aanleg van de binnenruimte van de gelijkvloerse verdieping het inrichten van een comfortabele inkom omvat;

Overwegende dat de nieuwe overloop voor de ingang aan de voorkant van het huis een diepte en een breedte van 2,40 m zal hebben;

Overwegende dat de nieuwe overdekte ingang uit leien, met metalen balustrade, een goed geïntegreerd tussenliggend element van de voorgevel vormt;

Overwegende dat de nieuwe ingang deur uit wit geschilderd hout zou zijn, zoals de bestaande schrijnwerkerij;

Overwegende dat de bestaande ingang deur van de voorgevel zal worden vervangen door een raam die dezelfde afmetingen en indelingen heeft als de ramen van de traphal;

Overwegende dat slaapkamer 2 op de 2<sup>de</sup> verdieping al over een mezzanine beschikt;

Overwegende dat de aangepaste zolder tot een mezzanine, beter toegankelijk zou zijn door het plaatsen van een trap en het verlagen van de hoogte onder het plafond van de bestaande douchekamer en het deel van de slaapkamer overdekt door de mezzanine tot 2,30 m;

Overwegende dat de mezzanine enkel als berging zal worden gebruikt en geen levensruimte zou herbergen;

Overwegende dat de aanvraag een bestaand gebouw betreft;

Overwegende dat de binneninrichtingen conform zijn met de woonbaarheidsnormen van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de renovatie en isolering van het dak, met gebruik van dezelfde materialen als in de bestaande toestand en zonder wijziging van het volume niet onderworpen is aan de voorafgaande aflevering van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de voorziene zonnepanelen vrijgesteld zijn van de voorafgaande afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, conform artikel 33/2, 2° van het besluit genaamd van "geringe omvang" van 13 november 2008 en zoals volgt gewijzigd;

Overwegende dat het bestaande huis gecementeerd en onbeschilderd is;

Overwegende dat het naastliggende huis lichtgeel geschilderd is;

Overwegende dat het ontwerp voorziet het huis donkerblauw (RAL 5011: staalblauw) te schilderen;

Overwegende dat het huis deel uitmaakt van een geheel gevormd met het naastliggende gebouw die voor 1932 gebouwd werden;

Overwegende bijgevolg dat bij verbouwingen van het gebouw, deze twee huizen met elkaar moeten passen;

Overwegende dat een donker kleur de esthetische kenmerken van het gebouw automatisch opgenomen op de inventaris van het onroerende erfgoed aanzienlijk wijzigt;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting een lichtere kleur voorstelde (RAL7031 of 7046);

Overwegende dat de kleur RAL7031 meer in harmonie is met het naastliggende gebouw;

Overwegende dat de bestaande ramen de oorspronkelijke welvingen verwijderd hebben;

Overwegende dat de plannen bijgevoegd bij de laatste stedenbouwkundige vergunning, van 2015, ramen met welvingen voorzag;

Overwegende dat het naastliggende huis ramen met welvingen bewaard heeft;

Overwegende bijgevolg dat de bestaande ramen een stedenbouwkundige inbreuk vormen;

Overwegende dat het uit de bovengenoemde gegevens, en rekening houdend met de voorwaarden van dit advies, blijkt dat het ontwerp zich in het stedenbouwkundige karakter van de naburige stedelijke omgeving aanpast en niet in strijd met het beginsel van goede ruimtelijke ordening is;

**GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDE:**

- Een lichtere kleur voor de gevels voorzien (RAL7031), die meer bij de kleur van de gevels van het naastliggende huis (n° 80) past;
- Bij de volgende vervanging van de ramen, ramen met welvingen voorzien;
- Bij voorkeur hout afkomstig van een bosbouw met een duurzaam bosbeheer kiezen;

***Gelet dat in overeenstemming met artikel 126§7 van het BWRO (wijziging van kracht op 1 september 2019) het unaniem gunstig advies door de Overlegcommissie gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw, als eensluidend advies geldt.***

***De gewijzigde plannen, die beantwoorden aan bovenvermelde voorwaarden, moeten onderworpen worden aan de voorafgaandelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
8	13:00	PU/31431-22	Madame WEHLIN Sara  et Monsieur TROIAN- GAUTIER Ludovic	rue François Ruytinx 17  supprimer un mur porteur entre annexes existantes, et modifier le relief du jardin pour construire un abri de jardin	X	0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots  pt 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques

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 partielle de la demande dans la zone de protection du classement comme ensemble des cité-jardins "Le Logis" et "Floréal" a.g.15/02/2001 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades, résultant de la réunion de 2 habitations, dont les jardins réunis présentent, d'après le cadastre, une largeur de 11m50 sur 24 à 27m de profondeur

Considérant qu'il s'agit d'un jardin en une pente légère qui s'accroît dans la seconde moitié et qui présente un arbre à haute tige à mi-distance de l'habitation

Considérant que la demande consiste à supprimer un mur porteur entre annexes existantes, et à modifier le relief du jardin pour obtenir 2 plateaux et construire un abri de jardin de 18m<sup>2</sup> sur une terrasse de 50m<sup>2</sup> en fond de parcelle

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression d'un ancien mur d'annexe devenu intérieur après la construction d'une extension dument autorisée en 2008
- le redressement de la pente naturelle du jardin pour réaliser une partie plane haute engazonnée en rehaussant le niveau du jardin jusqu'à 80cm sur une distance de 10m dans la seconde moitié de la parcelle
- la réalisation d'une terrasse en pierre bleue et bois exotique de 51m<sup>2</sup> sur 5m de profondeur au fond du jardin

- le placement sur cette terrasse d'un abri de jardin avec auvent d'une emprise totale de 18m<sup>2</sup> à une distance de +/- 1m des limites mitoyennes avec le n°13 et avec la cité-jardin du Logis
- le placement de palissades en bois sur les limites mitoyennes avec le n°13 et avec la cité-jardin du Logis

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

- prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- prescription particulière 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions

Considérant que six lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le surplomb du jardin par rapport aux terrains voisins et le rejet d'eau de ruissellement vers les propriétés voisines, liés à la surélévation du niveau du jardin
- la localisation et les dimensions importantes de la terrasse susceptibles d'accueillir des activités portant atteinte à la quiétude du quartier
- l'atteinte à la biodiversité en raison l'imperméabilisation du sol et du remplacement de la végétation par des palissades
- la minéralisation importante contraire à la préservation des couloirs de fraîcheur ;
- l'atteinte à la qualité de vie et le précédent préjudiciable pour le quartier et l'environnement que représente un tel aménagement

Vu la note déposée en séance par les demandeurs en réponse aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant que les façades avant et latérale de l'habitation ne sont pas modifiées et qu'il n'y pas de travaux visibles de l'espace public

Considérant que les travaux intérieurs améliorent les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que les aménagements projetés dans le jardin par contre portent atteinte à la quiétude, à l'intimité et à la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot, et qu'ils constituent un précédent préjudiciable à la qualité résidentielle du quartier et de la commune reconnue pour son calme et aspect verdoyant, et plus largement à la qualité environnementale

Considérant en effet :

- que le redressement de la pente naturelle du jardin entraîne des vues intrusives sur le voisinage par-dessus les clôtures, en ce que ni la rehausse des clôtures ni le soutènement latéral des terres de remblais ne sont précisés dans la demande.
- que la rehausse du niveau du sol ne devrait pas dépasser 50cm, que cette rehausse reste distante des axes mitoyens d'au moins 1m pour permettre la réalisation d'une noue de récupération et d'infiltration des eaux de ruissellement à l'avant des clôtures
- que le remblai de terre sur le pied de l'arbre constitue une porte d'entrée pour les maladies et champignons et met sa santé en péril
- que le fond du jardin est situé dans la zone de protection du classement de la cité-jardin « Le Logis » sur une distance de 10m et que le projet de terrasse est entièrement compris dans cette zone
- que ce projet prend place sous la couronne d'arbres à haute tige existants derrière la clôture, compris dans le périmètre de classement, mettant leur survie en péril
- que les dimensions de la terrasse projetée dépassent les dimensions d'une terrasse à usage familial généralement située à proximité de l'habitation
- que les palissades de bois portent atteinte à la végétation existante en la privant d'espace et de lumière
- que l'utilisation de palissades de bois comme clôture ne respecte pas les caractéristiques paysagères de la majorité des intérieurs d'îlot du territoire de la commune de Watermael-Boitsfort et plus particulièrement aux abords de la cité-jardin.

Considérant par ailleurs que l'imperméabilisation progressive des sols concentrent et amplifient la chaleur de l'air ; que l'artificialisation des sols constitue une des causes essentielles du réchauffement climatique, de l'érosion de la biodiversité et de l'accroissement des risques naturels (inondation par ruissellement urbain)

Considérant que les arbres créent des zones de protection contre la chaleur et contribuent au rafraîchissement grâce à l'évapotranspiration ;

Considérant la végétation et les arbres à haute tige jouent un rôle prépondérant dans la régulation du climat, la réduction de la pollution atmosphérique et la qualité du paysage urbain; que leur maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant que la végétation en milieu urbain atténue les effets du changement climatique, améliore le confort du citadin (meilleure qualité de l'air, renforcement du lien social, aménités paysagères,...), les équilibres naturels et la qualité de l'environnement (biodiversité, régulation thermique, écoulement des eaux et protection des sols)

Considérant que la végétation contribue à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aide à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduit la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie

Considérant que la préservation des arbres et de la végétation permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et s'inscrit dans une stratégie de gestion durable du territoire ;

Considérant qu'une zone arborée constitue un corridor de fraîcheur reliant la ville et la forêt , un refuge et un écosystème qu'il y a lieu de préserver; que la disparition des arbres et de la végétation est dommageable à la biodiversité et perturbe l'équilibre naturel ;

Vu l'importance de préserver de la fraîcheur au sein des villes dans la lutte contre le phénomène de surchauffe urbaine lors de canicules, par le maintien d'un couvert forestier urbain

Considérant en conclusion qu'il y a lieu de préserver le sol naturel, conserver les couloirs de fraîcheur à forte présence arborée et d'éviter au maximum les surfaces couvertes de matériaux absorbant la chaleur

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les aménagements projetés dans le jardin portent atteinte bon aménagement des lieux, ;

**Avis favorable sur la transformation intérieure**

**AVIS DEFAVORABLE UNANIME émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme SUR LES AMENAGEMENTS DE JARDIN tels que présentés :**

**Considérant que ceux-ci devraient faire l'objet de modifications respectant les conditions suivantes :**

- qu'ils n'entraînent pas de modifications du relief de sol supérieure à 50 cm
- qu'ils n'entraînent pas, dans un périmètre autour de l'arbre correspondant à 4 fois le diamètre de son tronc mesuré à 1.5 m de hauteur, de modifications du sol susceptibles de mettre en péril la survie des arbres à haute tige, telles que l'imperméabilisation des terres, le tassement des terres, le décapage des terres sur plus de trente centimètres de profondeur, la surcharge de terre au-dessus du niveau des terres préexistant aux travaux, le déblai ou le remblai entraînant la section des racines ou l'enfouissement du collet,
- qu'en cas de rehausse du niveau du sol, une distance d'au moins 1m des axes mitoyens soit respectée pour permettre la réalisation d'une noue de récupération et d'infiltration des eaux de ruissellement à l'avant des clôtures
- que les caractéristiques urbanistiques et les us et coutumes de Watermael-Boitsfort soient respectées en ce qui concerne l'intégration des aménagements dans le paysage, notamment par la restauration de haies vives en mitoyenneté composées de plantes intéressantes pour leur floraison ou fructification favorisant la biodiversité, régulièrement entretenues et dont hauteur devra être limitée à 2m

**Considérant par ailleurs qu'il y a lieu sur les documents graphiques de lever les discordances en ce qui concerne le parcellaire ;**

**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.**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 20 septembre 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
9	13:30	PU/31337-21	Monsieur Xavier ZIOMBEK et Madame et 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 permis de lotir  Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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) ;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation émis en date du 14/12/2021 en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme ayant tenu lieu d'avis conforme libellé comme suit :

« 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§11du 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'éclairiment 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. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 23/12/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 05/07/2022 et que la demande modifiée a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

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 de la lucarne arrière ;
- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à l'article 4.d du permis de lotir concernant l'implantation de la lucarne arrière ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription 4.2.7 du PPAS et à l'article 4.d du permis de lotir en ce que la lucarne arrière est alignée sur le plan de la façade arrière ;

Considérant que les lucarnes du voisin de droite présentent pourtant un retrait par rapport aux façades avant et arrière de l'habitation ;

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 la lucarne avant respecte un recul de 1 mètre par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que les discordances relevées entre les plans, le formulaire de demande et la note explicative ont été corrigées ;

Considérant que la couverture de la toiture sera réalisée en ardoises de teinte gris anthracite respectant une pose "à joints horizontaux" ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet moyennant le respect de la condition émise dans le présent avis ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME sous conditions :**

- ***Implanter le plan d'éclairément de la lucarne à 1 m en retrait de la façade arrière ;***

***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 à la prescription 4.2.7 du PPAS et à l'article 4.d du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation de la lucarne arrière est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 20 septembre 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
10	13:50	PU/31498- 22	Madame Marine DE WAZIER	Drève des Libellules 7  démolir et reconstruire une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, 4 façades, de gabarit « rez + toiture à versant », de style cottage, datant du début des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir l'ensemble de l'habitation et de reconstruire une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une habitation présentant une emprise au sol d'environ 105 m<sup>2</sup> ;
- La construction d'une villa unifamiliale présentant une emprise au sol d'environ 141 m<sup>2</sup> ;

- La création d'un parking de trois emplacements dans la zone de recul ;

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

- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2022 au 08/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La nécessité de protéger l'arbre remarquable situé sur la parcelle de projet ;
- La possibilité de rénover la villa existante plutôt que de s'orienter vers une démolition-reconstruction ;
- La nécessité de préserver l'habitation existante pour son intérêt historique et esthétique, au vu de sa situation en ZICHEE ;

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 projet est partiellement situé dans la zone tampon de 60 mètres entourant la zone Natura 2000 « Forêt de Soigne » ;

Vu l'avis de la cellule Natura 2000 de Bruxelles Environnement émis en date du 18/07/2022 ;

Considérant qu'une importante part des émissions de gaz à effet de serre émanant d'un bâtiment est liée à l'énergie grise de ses matériaux de construction, c'est-à-dire, à la quantité d'énergie consommée durant le cycle de vie de ses matériaux de construction ;

Considérant que la démolition de la maison existante n'est ni justifiée par son insalubrité ni par son instabilité ;

Considérant que la démolition d'un immeuble ne présentant pas de problématique de ce type est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Considérant que la maison existante pourrait faire l'objet de rénovation visant à améliorer ses conditions d'habitabilité et sa performance énergétique ; qu'il convient de privilégier cette solution plutôt que de se tourner vers une démolition-reconstruction ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit la création de trois emplacements de stationnement dans la zone de recul ;

Considérant qu'il convient d'être particulièrement vigilant à la qualité esthétique des zones de recul en ZICHEE ; que la création d'emplacements de stationnement ne répond pas à cet objectif ;

Considérant que la maison existante dispose par ailleurs d'un garage de 24 m<sup>2</sup> ; que compenser la démolition de ce garage par la création d'emplacements de stationnement en zone de recul n'est pas acceptable ;

Considérant par conséquent que le projet envisagé est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.*





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
11	14:20	PU/31501- 22	Monsieur Sifdine HAMOUMI	Rue du Relais 54  aménager un garage et deux lucarnes	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 maison mitoyenne de gabarit « rez + 1 + toiture à versant » dont l'origine remonte aux années 1930 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un garage et deux lucarnes supplémentaires ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'un garage en lieu et place d'un séjour situé au rez-de-chaussée ;
- L'aménagement d'un séjour au deuxième étage (partiellement sous comble) ;
- L'aménagement d'une lucarne supplémentaire dans chacun des deux versants ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2022 au 08/09/2022 ;

Considérant que le projet prévoit la transformation du séjour situé au rez-de-chaussée en garage de 19 m<sup>2</sup> ; que la fonction de séjour serait alors transférée au deuxième étage de l'habitation (partiellement en toiture) ;

Considérant que cette transformation nécessiterait le percement d'une porte de garage en façade avant ; que le projet prévoit l'installation d'une porte sectionnelle en PVC ou en aluminium blanc ;

Considérant que le percement d'une porte de garage dans la façade avant de ce bien situé à front de voirie dévaloriserait l'aspect esthétique et architectural du front bâti ; que cela créerait par ailleurs un précédent non souhaitable pour la protection de l'aspect esthétique et de la composition architecturale du front bâti ;

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 ; que l'utilisation du PVC dévalorise par ailleurs l'aspect esthétique et architectural des habitations ;

Considérant que l'aménagement d'un garage en lieu et place du salon situé au rez-de-chaussée induirait de plus la privatisation d'une place de stationnement en voirie ; que cela créerait un précédent préjudiciable pour l'accessibilité du quartier situé en Zone C (zone moyennement desservie) sur la carte des zones d'accessibilité en transport en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un garage en lieu et place du séjour existant n'est donc pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux lucarnes supplémentaires : l'une au niveau du terrasson du versant avant et l'autre au niveau du versant arrière ;

Considérant que l'habitation dispose actuellement d'une seule lucarne, au niveau du brisis du versant avant ;

Considérant que l'aménagement de deux lucarnes dans le versant avant, l'une dans le brisis, l'autre dans le terrasson, ne s'accorderait pas aux caractéristiques urbanistiques des constructions circonvoisines ;

Considérant que les façades avant et arrière du bien disposent d'une hauteur significativement plus faible que celle des façades des deux biens voisins ;

Considérant qu'une rehausse des façades et de la toiture est donc envisageable dans le respect des prescriptions des articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (la toiture) du titre 1 Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une rehausse de la façade avant du bien en vue de l'aligner sur la façade voisine de gauche (n°52) permettrait un gain de superficie habitable tout en assurant, sous certaines conditions, une meilleure intégration du projet dans son cadre bâti ;

Considérant qu'un projet de rehausse des façades s'accorderait donc, sous certaines conditions, davantage aux caractéristiques urbanistiques des constructions voisines que le projet proposé ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.***







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
12	14:40	PU/31490-22	Monsieur Dominique DE CROMBRUGGHE	Rue des Béguinettes 2  régulariser le changement de la couleur des châssis et le remplacement de la porte d'entrée en façade avant	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », située à l'angle formé par la rue des Trois Tilleuls et la rue des Béguinettes ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le changement de la couleur des châssis et le remplacement de la porte d'entrée en façade avant ;

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 porte d'entrée d'origine était une porte en bois disposant de moulures semblables à celles des encadrements de fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la quasi-totalité des maisons circonvoisines datant de la même époque (début 20<sup>ème</sup>) dispose de portes d'entrée en bois moulurées et surmontées d'une imposte ; que cette caractéristique urbanistique contribue aux qualités esthétiques de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'il convient donc d'être particulièrement vigilant à la conservation de ces portes ;

Considérant que le remplacement de la porte d'origine par une porte vitrée conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales du bâtiment et qu'il constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant qu'il convient de remplacer la porte actuelle par une porte respectant les caractéristiques de la porte d'origine (porte pleine, en bois, moulurée et surmontée d'une imposte vitrée) ;

Considérant que la couleur actuelle des menuiseries (bleu ciel – RAL5015) est particulièrement vive ; qu'elle ne s'accorde pas aux couleurs plutôt sobres des menuiseries des biens circonvoisins ;

Considérant par conséquent que la régularisation des menuiseries en l'état serait de nature à porter préjudice à la cohérence et aux qualités urbanistiques de la ZICHEE ;

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

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.***



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
13	15:00	PU/31495- 22	Monsieur Christophe THIELENS	Karrenberg 9 régulariser une habitation unifamiliale et réaliser un accès au jardin	X	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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 un immeuble à deux appartements construit en 1953, situé proche de l'angle avec la rue de l'Hospice Communal, sur une parcelle peu profonde, de gabarit bel étage sur garage +2+toit à versants ;

Considérant que la demande consiste à régulariser ;

- La conversion de l'immeuble à 2 appartements en habitation unifamiliale ;
- La réalisation de deux lucarnes placées dans les deux versants du toit ;
- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée visibles depuis l'espace public ;

Et à :

- Réaliser un accès au jardin depuis l'étage principal ;
- Repeindre les menuiseries de la façade à rue en bleu noir ;
- Installer une nouvelle porte de garage sectionnelle ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin du n°11 (annexe II) ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarne) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Considérant que le projet consiste à régulariser la conversion de l'immeuble à appartements en habitation unifamiliale ;

Considérant que conformément à la situation licite de ce bien, les deux appartements se composent d'un living, d'une cuisine, d'une salle de bain et d'une chambre ; les combles étaient aménagés en grenier accessible par l'escalier principal ;

Considérant que l'immeuble n'est pas adapté pour être aménagé en deux logements en ce qu'il dispose d'un seul compteur électrique et à gaz ;

Considérant que le bel étage a été transformé en un grand espace de vie composé d'un séjour, d'une salle à manger et d'une cuisine, que le 2<sup>ème</sup> étage a été réaménagé en deux chambres, une salle de jeux et une salle de bain et que les combles ont été aménagés en suite parentale ;

Considérant que la demande améliore le bon aménagement des lieux et les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de deux lucarnes réalisées en 2004 dans les deux versants de la toiture ;

Considérant que ces réalisations dérogent aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que leur largeur d'environ 4,50 m dépasse les 2/3 de la largeur totale des façades ;

Considérant que ces deux lucarnes atteignant une largeur intérieur d'environ 4,15 m ont permis d'aménager les sous combles en une chambre d'une superficie nette d'environ 21 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 5 m<sup>2</sup> et un bureau d'environ 5,3 m<sup>2</sup>, sur une hauteur sous plafond de 2,38 m minimum ; que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que les faces des lucarnes avant et arrière se situent en retrait de 90cm par rapport au plan de la façade avant et de 1,40 m par rapport au plan de la façade arrière et sont munies d'un châssis d'une largeur d'environ 4 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 90 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elle dépassent les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que les deux lucarnes s'intègrent discrètement dans la toiture et sans porter préjudice au voisinage ; qu'elles s'accordent aux caractéristiques urbanistiques de Karrenberg ; que dès lors la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptée ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du remplacement des châssis d'origine à trois vantaux en bois par des châssis double vitrage à double battant en bois peint en blanc et de la porte d'entrée vitrée et dotée d'une grille en fer forgé par une porte pleine en bois peint en blanc ;

Considérant que le projet prévoit de repeindre toutes menuiseries en teinte bleue noir – RAL 5004 et de placer une porte de garage sectionnelle en aluminium de ton bleu noir RAL 5004 ;

Considérant que les châssis à double vitrage présentent de nombreux avantages en ce qu'ils améliorent la performance énergétique du bâtiment ;

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 divisions ainsi que la teinte choisis pour les menuiseries s'accordent parfaitement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et du cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'un accès direct au jardin depuis le bel étage via un balcon et d'un escalier extérieur métalliques ;

Considérant que le nouveau balcon se trouve à une distance de 1,90m des deux propriétés voisines, conforme aux dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant cependant que l'escalier prévu longe la façade arrière jusqu'à la limite mitoyenne avec le n°11 ;

Considérant que les travaux d'installation de cet escalier atteignant 1,55 m de profondeur impliqueront une rehausse d'environ 1,15 m du mur mitoyen existant avec le bien sis au n°11 afin de tendre au respect des dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant que cette rehausse du mitoyen est minime et ne portera pas préjudice au voisinage ;

Considérant que la relation établie par cet escalier entre le niveau de vie et la cour améliore la qualité résidentielle du logement ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet améliore le confort et l'habitabilité de la maison et rencontre le bon aménagement des lieux ;

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

- Réaliser la rehausse du mur mitoyen avant la réalisation de l'accès au jardin et prévoir une finition soignée ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 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 largeur des lucarnes (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
14	15:20	PU/31364- 21	Monsieur Mohammed-Ali MIZBANI	Avenue du Dirigeable 41  régulariser une veranda en façade arrière	X	- 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) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST », dans le « Quartier de la rue de l'Hospice » (îlot n° 2) (AE 18/03/1993) ;

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

Vu la situation de la demande à proximité du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des Sites (A.G. 16/03/95) ;

Vu la situation de la demande à proximité de la zone Natura 2000 (station 1A 14) que constitue le Parc du Leybeek ;

Vu l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (A.G. 01/03/2012) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+ 2 + toiture à versants ; que sa construction d'origine date de 1913 ;

Considérant que la construction a été complètement transformée ; qu'aucun élément architectural du bâtiment d'origine n'a été maintenu ;

Considérant que ces transformations ont été régularisées dans le cadre de 3 permis d'urbanisme délivrés entre 1998 et 2003 ;

Considérant que la demande consiste à régulariser la réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La construction d'une véranda métallique ;
- Le placement d'un lanterneau sur le toit plat du sous-sol aménagé en terrasse de jardin ;

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

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

- Dérogation aux articles 4 et 6 (toiture et profondeur de l'annexe) du titre I du RRU ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- A la demande d'un plan particulier d'affectation du sol : prescription générale en matière de profondeur (la profondeur totale construite dépasse 14 m) ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 portant principalement sur :

- Sa réalisation avant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
- L'impact visuel et paysager de la véranda et de la tente solaire ;
- Le vis-à-vis engendré par le toit vitré de la véranda ;
- L'aspect dense et enclavant de la véranda et son impact sur la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le demandeur a réalisé plusieurs transformations sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que ces transformations dérogeant au Règlement Régional d'Urbanisme et au Plan Particulier d'Affectation du Sol – Zone 4 – Souverain ouest ont été régularisées après leur mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande porte à nouveau sur la régularisation de l'installation au rez-de-jardin d'une véranda en aluminium chroma thermo laqué ;

Considérant que la véranda est constituée d'une structure légère et vitrée réalisée entre les deux murs mitoyens existants ; que sa toiture est en pente, vitrée et munie d'une marquise mécanique de protection solaire ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de droite n'est actuellement pas construite ; que l'habitation sise au n°40 ne dispose pas d'annexe ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) en ce que la véranda dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche sis au n°40 de 3,65m ; que la profondeur totale de l'annexe est de 5,80 m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) ; que le toit de cette véranda dépasse les murs mitoyens existants de 90cm à 70cm ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du PPAS – Zone 4 en ce que la profondeur totale de la bâtisse (17,35 m) dépasse les 14 m autorisés ;

Considérant que la prescription 2.1.2 du plan particulier d'affectation du sol prévoit de soumettre aux mesures particulières de publicité les annexes dont la profondeur dépasse 14 m ;

Considérant que les parois latérales de cette véranda, placées sur les murs mitoyens existant sont muni d'un vitrage transparent ; que cette configuration ne répond pas aux disposition du code civil en matière des vues ;

Considérant par ailleurs toute intervention en zone de cours et jardins sise à proximité du Parc du Leybeek et de la zone de Natura 2000 doit prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas perturber les habitats concernés par les zones en évitant tout éclairage en façade et en limitant autant que possible la pollution lumineuse en zone de cours et jardins et de recul en privilégiant notamment 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 que le toit de la véranda entièrement vitré et disposant d'un luminaire engendre davantage une pollution lumineuse en zone de cours et jardins et ne tend pas au respect des normes relatives à la protection des habitats concernés par la zone ;

Considérant de plus que le châssis et la baie vitrée au rez-de-jardin sont maintenus ; que l'aménagement en enfilade des espaces de vie au rez-de-jardin n'a pas été modifié ; que la cuisine située initialement à l'arrière de l'habitation n'a plus de contact direct avec l'extérieur ;

Considérant que l'aménagement actuel porte atteinte à l'apport d'éclairage naturel vers la pièce centrale abritant la salle à manger ; que cette configuration ne répond pas aux conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations à la prescription particulière du Plan Particulier d'Affectation du Sol et aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art.4) et hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables en ce que :

- La véranda implique des pertes de luminosité et d'ensoleillement sur la parcelle voisine de gauche et crée un sentiment d'enclavement en intérieur d'îlot ;
- Son volume et sa conception portent préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ainsi qu'aux qualités environnementales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Sa profondeur implique des pertes d'apport d'éclairage naturel vers la pièce centrale du rez-de-jardin ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement d'un lanterneau sur le toit du sous-sol aménagé en terrasse de jardin ;

Considérant que le lanterneau joue le rôle d'un soupirail et permet d'apporter un éclairage et une ventilation naturels à la cave située au sous-sol ;

Considérant que le sous-sol ne peut pas être aménagé en espace habitable ;

Considérant que l'aménagement de la toiture de l'extension du sous-sol en toiture végétalisée n'a pas été exécuté conformément aux conditions imposées par le permis d'urbanisme 25931-02 ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager cette dalle autour du lanterneau en toiture végétalisée ;

Considérant que la quasi-totalité de la zone de recul a été dallée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été accordé ; que son aménagement ne correspond ni à la situation de droit telle qu'autorisée dans le cadre des permis d'urbanisme délivrés précédemment ni aux dispositions de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seulement les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;

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

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

Considérant qu'il y a lieu d'aménager cette zone conformément aux plans annexés au permis d'urbanisme 24.937 délivré le 11/05/1998 ;

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

Considérant que le non-respect des dispositions d'un permis d'urbanisme constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire pour laquelle un procès-verbal peut être établi ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que cette véranda est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- **Démonter la véranda dans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;**
- **Réaménager, dans les 6 mois suivants la notification de ce permis, les 5 premiers mètres de la zone de recul depuis le trottoir conformément à l'aménagement accordé dans le cadre du permis d'urbanisme 24.937 délivré en date du 11/05/1998 ;**

- Réaliser la toiture végétalisée sur la dalle de la cave dans les 6 mois suivant le démontage de la véranda ;
- Éviter la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation de haies et d'arbustes d'essences indigènes (voir liste annexée à l'Ordonnance nature) ;
- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;
- Éviter tout éclairage en façade et limiter autant que possible la pollution lumineuse en zone de recul et de cours et jardins en privilégiant notamment 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 ;

*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 RRU (art 4 et 6 du Titre I) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

*Les dérogations relatives au PPAS - Zone 4 - Souverain Ouest en ce qui concerne la profondeur totale de la bâtisse est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;*



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
15	15:40	PU/31517- 22	Monsieur Giancarlo IAVARONE et Madame Valentine KERVYN	Avenue des Coccinelles 24 transformation et extension d'une habitation unifamiliale mitoyenne	X	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1931, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation et d'agrandir son extension existante au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement et la rénovation de l'annexe existante sur 2 niveaux ;
- La transformation de la zone de recul ;
- Le remplacement des portes et châssis des deux façades ;
- Le remplacement de deux fenêtres de toit existantes dans le versant arrière ;
- Le réaménagement des espaces de vie sis au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier est soumis à la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT, bien inscrit d'office à l'inventaire ;

Considérant que le projet prévoit de rénover et d'agrandir une extension réalisée dans le cadre du permis d'urbanisme délivré en date de 1965 ;

Considérant que l'annexe existante au rez+1 occupe à moitié la façade arrière du côté de la construction mitoyenne sis au n°22 ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée sera rénovée et que sa profondeur de 5,12m n'est pas modifiée ;

Considérant que l'extension sera agrandie sur toute la largeur de la façade arrière du rez-de-chaussée, sur une profondeur de 3,40m, alignée sur le profil mitoyen de la construction la moins profonde sise au n°26 ;

Considérant que la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage sera augmentée de 65cm ; que cette extension restera moins profonde que le profil mitoyen des deux constructions contiguës ;

Considérant que la profondeur totale de la construction de 14,75m restera inchangée ; que ces travaux d'agrandissement sont conformes aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant que la réalisation de cette extension n'impliquera aucune transformation des murs mitoyens avec les deux constructions voisines ;

Considérant que l'extension projetée permet d'aménager une cuisine de 14,28 m<sup>2</sup> et un espace séjour/salle à manger d'environ 40 m<sup>2</sup> et d'agrandir la salle de bain sise au 1er étage ;

Considérant que ladite extension sera munie d'un lanterneau d'une superficie de 1,80m<sup>2</sup> et de grandes ouvertures permettant une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus important avec le jardin ; que ceci améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande prévoit une finition végétalisée sur le toit plat de cette annexe, ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que l'annexe s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les châssis prévus en façade arrière sont en aluminium de teinte blanche ;

Considérant que les matériaux choisis pour le revêtement de la façade arrière sont l'enduit de ton blanc cassé pour le mur de la façade et le zinc prépatiné pour les rives ; que la corniche reste cependant inchangée ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la zone de recul par l'élargissement de l'accès au garage de 2,39m à 3,05m de largeur ;

Considérant que la zone de recul est perméabilisée à uniquement 7 % ; que le projet ne propose aucune augmentation de la surface perméable ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ;

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

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

Considérant que l'aménagement proposé nécessitera la démolition du muret séparant la rampe d'accès au garage de l'entrée principale ; que ces travaux ne s'accompagnent pas de mesures compensatoire en matière de perméabilisation de la zone ;

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

Considérant par ailleurs que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la zone de recul composée d'un accès principal et de deux bandes délimitant la rampe d'accès au garage, dont une plantée en pleine terre, s'intègre parfaitement avec la composition de la façade avant et participe à son embellissement ;

Considérant que cette transformation peut porter atteinte à l'esthétique de cet immeuble inscrit d'office à l'inventaire; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant dès lors que la largeur actuelle permet d'accéder aisément au garage et que son élargissement n'est pas justifié ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'en augmenter les parties perméables en pleine terre et de tendre au respect des prescriptions de l'article 11 du Titre 1 du RRU par la perméabilisation et la plantation de bande séparant la rampe d'accès au garage de l'accès piéton ;

Considérant que le projet prévoit le placement de nouveaux châssis en bois peint en blanc, de divisions différentes aux originaux ;

Considérant que la porte d'entrée en bois de teinte blanche sera remplacée par une porte en bois peinte en noir et que la porte de garage basculante sera remplacée par une porte en bois peint en blanc, en double ouvrant ;

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 nouveaux châssis munis du double vitrage permettent d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade et de maintenir les divisions d'origine des châssis et d'uniformiser les couleurs des menuiseries ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de deux fenêtres de toit dans le versant arrière ; que ces travaux sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'art.21 de l'arrêté « minime importance » (L'AGRBC du 17 mars 2022) ;

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 :**

- Ne pas réaliser les travaux prévus en zone de recul ;
- Prévoir une porte d'entrée en bois de teinte blanche et des châssis de divisions identiques aux originaux ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 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.*





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 20 septembre 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
16	16:00	PU/31485- 22	Monsieur Philippe NOIRHOMME	Kattenberg 4 isolation des versants de toiture et de la façade pignon latérale au dessus du garage existant	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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) ;

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 2 COIN DU BALAI » (AGRBC du 01/10/2015) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toit à versants, construite en 1913 et reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au Plan Particulier d'Affectation du Sol (zone 2 – Coin du Balai) ;

Considérant que l'habitation est inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du COBAT ;

Considérant que le projet porte sur :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture mansardée ;
- Le remplacement des tuiles foncées existantes dans le versant avant par des tuiles rouges ;
- L'isolation du pignon latéral droit ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/7 du CoBAT (MPP à la demande d'un PPAS) pour travaux de transformations visibles depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du Plans Régional d'Affectation du Sol pour modifications visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture principale par l'extérieur ; que l'épaisseur de l'isolant prévu sur la toiture est de 10 cm ;

Considérant que ces travaux sont conformes à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la toiture projetée ne dépasse pas le profil de l'habitation mitoyenne sise au n°2 ;

Considérant que le versant avant en tuiles de ton noir n'est pas conforme aux prescriptions 4.2.7 du PPAS du coin du Balai ; que le projet prévoit le placement de nouvelles tuiles rouges répondant aux caractéristiques essentielles du coin du Balai ;

Considérant dès lors que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « PPAS ZONE 2 – Coin du Balai » en matière de la couleur du toit ;

Considérant que le projet consiste à isoler le mur pignon latéral droit, par le placement d'un complexe isolant de 12cm d'épaisseur, recouverts d'un enduit cimenté ou d'un crépi lisse ou gratté de teinte blanche ou gris moyen ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été donnée en ce qui concerne le choix final de la teinte prévue sur le pignon et le retour de l'isolant en façade avant ;

Considérant que les teintes proposées ne portent pas atteinte au langage architectural de l'immeuble ; qu'il y aurait lieu de choisir une teinte qui se rapproche de la couleur des éléments décoratifs horizontaux de la façade à rue ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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, sur le mur pignon et sur le retour d'isolant en façade avant, une teinte similaire aux éléments décoratifs horizontaux de la façade à rue ;**

***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 ;***



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 20 septembre 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
17	16:15	PU/31496-22	Madame Céline VAN LAMSWEERDE	Drève du Duc 73 rénover et agrandir une maison unifamiliale	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 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 propriété comportant une villa, une serre et un édifice destiné à l'époque à héberger le cocher dont la construction se situe entre 1850 et 1874 ;

Considérant que l'habitation principale et l'édifice sont inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant que l'ensemble des constructions sont implantés dans un cadre verdoyant comportant plusieurs arbres remarquables ;

Considérant que l'édifice concerné par la demande est de gabarit rez+2+toiture à double versant destiné ; représentait une dépendance à la construction principale ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction vétuste et laissée à l'abandon depuis plusieurs décennies ;

Vu l'absence d'archives concernant l'affectation d'origine du bien et sa date de construction ;

Considérant que selon la note explicative jointe à la demande, la construction d'origine aurait été aménagée :

- Au rez-de-chaussée, en écurie pour abriter le cheval ;
- Au 1er étage, en espace de stockage de foin ;
- Au 2ème étage en logement pour le cocher ;

Considérant que la demande consiste à rénover, agrandir et aménager cette construction en une habitation unifamiliale ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- La rénovation de la construction existante ;
- La réalisation d'une extension s'articulant autour des façades arrière et latérale ;
- L'aménagement d'un nouvel accès à front de rue et d'un chemin piéton et cyclable à l'habitation ;

- La réalisation d'une lucarne dans le versant droit de la toiture existante ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture existante et le placement de 10 panneaux photovoltaïques ;

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

Considérant que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/08/2022 au 05/09/2022 portant principalement sur :

- Les aménagements du chemin d'accès, notamment de la partie élargie à front de rue et le risque qu'elle soit utilisée comme place de stationnement de véhicule ;
- L'impact visuel et paysager du chemin d'accès notamment au niveau de la mitoyenneté avec le bien sis au n°81 ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis l'œil de bœuf prévu en façade avant ;
- L'éventuel rehaussement du mur mitoyen avec le bien sis au n°91 ;
- L'impact du projet sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot disposant de plusieurs arbres dont certains sont répertoriés comme arbres remarquables ;
- L'impact du projet sur la survie de plusieurs arbres et sa proximité par rapport à leurs couronnes ;
- L'opposition à l'abattage du frêne âgé d'environ 80 ans ;
- L'opposition à l'imperméabilisation davantage de la parcelle ;
- L'impact visuel et paysager du volume de l'extension, de son implantation et du revêtement de façades choisi ;

Considérant que le projet prévoit de rénover la construction existante et de construire une extension sur 3 niveaux, s'articulant autour des façades arrière et latérale droite ; que l'emprise au sol sera portée à 81,33 m<sup>2</sup>, soit 34,7 m<sup>2</sup> de plus que l'emprise au sol existante ;

Considérant que l'extension projetée permet de réaménager les lieux comme suit :

- Au rez-de-chaussée : en une chambre de 18,40m<sup>2</sup>, un atelier de 19,9m<sup>2</sup>, une salle de bain, un WC et une buanderie ;
- Au 1<sup>er</sup> étage en pièces de vie composées d'un séjour de 28,6 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 17,4m<sup>2</sup> et une cuisine de 15,30m<sup>2</sup> ;
- Au 2<sup>ème</sup> étage en deux chambres de 13,1m<sup>2</sup>, une chambre parentale de 14m<sup>2</sup> et deux salles de bain de 6,3m<sup>2</sup> et 7,2m<sup>2</sup> ;
- Les sous combles seront aménagés en un petit coin salon de 8,2m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction d'une extension en vue d'aménager un logement se justifie en ce que le bâtiment existant disposant d'une superficie de plancher de tous les niveaux de 94,26 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous-plafond au 1<sup>er</sup> étage de 2,05 m ne permet pas l'aménagement d'une habitation conforme aux normes de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la construction de cette extension impliquera la démolition de deux annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée et à l'avant du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera réduite de 1,20 m au total par rapport à la situation existante, soit réduite de 2,20 m par rapport à la façade avant et augmentée de 1 m par rapport à la façade arrière ; que la profondeur générale de la maison sera portée à 12,37 m ;

Considérant que la largeur de la partie latérale de l'extension projetée est de 2,15 m ; que la largeur totale de l'immeuble sera portée à 6,83 m ;

Considérant que la surface de plancher de tous les niveaux sera portée à environ 215,98 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la hauteur de ladite extension atteindra le niveau de la corniche de la toiture à versants du bâtiment existant ; que son toit plat sera aménagé en couverture végétalisée ;

Considérant que le versant gauche de la toiture sera recouvert de 10 panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le projet prévoit de construire dans le versant droit du toit une lucarne de 3 m de large ; que sa largeur intérieure atteint 2,20 m, ce qui permet l'aménagement d'un espace sous-combles conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en retrait par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,20 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 73 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse de 4 m x 8 m sera aménagée en bois sur plots en façade avant du bâtiment principal ;

Considérant cependant que le projet tel que proposé sera implanté à environ 3 m des troncs de deux If communs et d'un Noyer inscrits comme arbres remarquables ; que l'extension proposée est assez proche du réseau racinaire de ces arbres remarquables et de leurs couronnes ;

Considérant dès lors que l'implantation et la volumétrie de cette extension sont susceptibles de mettre en péril la survie de ces 3 arbres remarquables ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain; que leur maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentre et amplifie la chaleur de l'air et participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ; qu'il y a lieu de réduire la superficie de l'emprise au sol de l'annexe et ses abords ;

Considérant que l'extension projetée s'impose de manière disproportionnée dans son environnement proche et par rapport au bâti existant ; qu'il y a lieu de minimiser les interventions sur le patrimoine bâti existant afin de ne pas porter atteinte à sa qualité architecturale ;

Considérant par ailleurs que le projet tel que proposé va à l'encontre des prescriptions de la 0.6 du PRAS en ce que les actes et travaux portent atteinte aux qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et n'y favorisent pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant au choix d'implantation et à la taille du gabarit de l'extension afin de tendre à limiter son impact visuel sur les propriétés voisines et sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la configuration particulière de la parcelle et des biens alentours permettrait de réexaminer l'implantation et la conception de cette extension ; qu'il y a lieu de concevoir cette extension au regard du réseau racinaire des arbres remarquables et du frêne ;

Considérant que le projet porte également sur l'aménagement d'un chemin d'accès piéton et cyclable d'une largeur de 2,50 m et la réalisation d'un nouvel accès privatif à front de la Drève de Duc d'une largeur de 4 m ;

Considérant que ce chemin prévu en dolomie permet aussi l'accessibilité occasionnelle des véhicules légers ;

Considérant que le chemin sera élargi à 4 m sur les 6 premiers mètres pour aménager une zone de stationnement de vélos ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet élargissement n'est pas justifié en ce qu'une largeur de 2,50 m est suffisante pour un passage dédié principalement aux cyclistes et aux piétons ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'un réseau d'impétrants le long du chemin d'accès ; que cette réalisation impliquera des travaux de forages d'une profondeur d'environ 60cm qui risqueront d'endommager les racines inférieures à 25 mm de diamètre des arbres alentours ;

Considérant que les travaux d'impétrants et d'aménagement du chemin d'accès à cet immeuble impliqueront l'abattage d'un frêne d'une couronne de 12 m et pourraient mettre en péril la survie d'un érable d'une couronne de 15 m ;

Considérant que les arbres contribuent à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aident à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduit la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie ;

Considérant qu'au vu de présence d'arbres de grande taille, la création d'un accès et d'un chemin privatifs est à proscrire ;

Considérant que le projet tend à diviser la parcelle en deux, dont le chemin d'accès à la nouvelle parcelle sise en intérieur d'ilot sera aménagé sur la parcelle existante 65x3 ;

Considérant que le projet prévoit également de morceler physiquement la parcelle, notamment par l'implantation d'un écran végétal entre les parcelles E65z2 et E65m ;

Considérant que le morcèlement de la propriété dénature et porte atteinte à la valeur historique et aux caractéristiques paysagères de l'ensemble ; que le placement des dispositifs tels qu'une clôture ou une haie est à proscrire ;

Considérant que le projet soumis constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain et naturel de l'ilot et porte atteinte à la valeur patrimoniale du lieu ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.**

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.*