



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 14 juin 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	11:20	17/PFU/1830 431/	A.C.P. Hulpe 181	Chaussée de La Hulpe 181 - 183  Régulariser l'abattage d'arbres et aménager les abords du bâtiment.	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

REPORT dans l'attente :

- d'une étude dendrologique et phytosanitaire du hêtre pourpre, le cas échéant, effectuer une tomographie si des signes de pourriture du tronc sont visibles;
- d'un plan de la situation existante de fait;
- du formulaire Annexe II adressé à Bruxelles-Mobilité;
- de l'avis de la CRMS.

COMMUNE

Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme

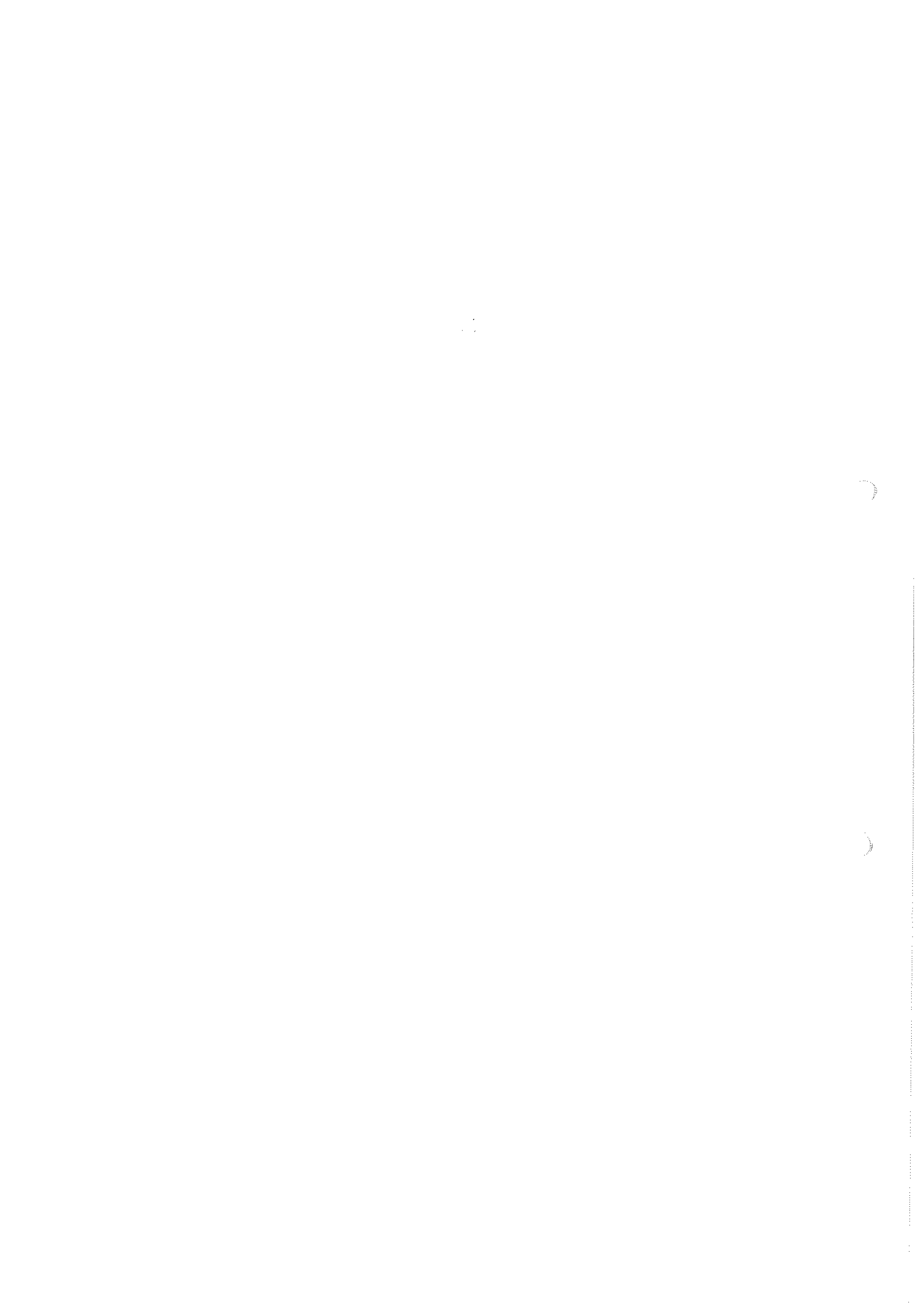
Madame ZEROUALI

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame NOEL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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	09:40	PU/31333-21	LOUISE INVEST S.R.L.	Avenue Emile Van Becelaere 8  Transformer et agrandir la maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements avec terrasses à l'arrière	X	Application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Application de l'art. 126§11 du CoBAT: Dérogation à un PPAS (prescription 7.3: zone d'habitation – implantation)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)  Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 6 - Plateau de Boitsfort » (A.R. du 08/02/1989), en zone d'habitation, de recul et de cours et jardins ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite entre 1874 et 1899 ;

Considérant qu'elle a été transformée, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en immeuble à trois logements et que ses menuiseries ont été remplacées ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements avec terrasses à l'arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et de la toiture de la maison ;
- L'aménagement d'un appartement à deux chambres au rez-de-chaussée, d'un appartement à une chambre au 1<sup>er</sup> étage et d'un logement à une chambre, avec bureau en mezzanine en toiture (2<sup>ème</sup> étage) ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis et porte d'entrée en bois peint en gris anthracite respectant le dessin d'origine ;
- La pose d'une isolation en toiture et contre les murs pignons de la construction, sur les parcelles voisines ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 7.3 (zone d'habitation – implantation) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de gabarit (prescription 7.3) en ce que le rapport P/S du projet dépasse 0,6 ;

Considérant que ce rapport est porté à 0,99 dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'arrière de la toiture des extensions des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage est aménagé en terrasses accessibles pour les appartements des étages de l'immeuble ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée est portée à 21,34 m ;

Considérant que les extensions sollicitées seront recouvertes d'un enduit de teinte grise ; que leur architecture est de facture sensiblement plus moderne que la maison existante à front de rue ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est construite hors alignement prévu au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la construction voisine de droite (immeuble à appartements) respecte les dispositions du plan particulier d'affectation du sol et dispose d'une zone de recul d'une profondeur d'environ 10 m ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble mitoyen est implantée au-delà de la façade arrière de la maison existante ;

Considérant que les extensions sont implantées dans la zone de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le nouveau volume vient s'implanter contre le haut mitoyen de l'immeuble voisin de droite (n° 10) ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche est occupée par un immeuble de bureau, de gabarit rez + 7 à toiture plate ; qu'il s'agit de la parcelle d'angle, disposant également d'un numéro de police le long de la chaussée de La Hulpe ;

Considérant dès lors que la parcelle constitue un élément charnière entre la chaussée et le tissu urbain plus résidentiel de l'avenue Van Becelaere ;

Considérant que la construction de ces nouveaux volumes permet l'aménagement de logements répondants aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée, d'une profondeur totale de 8,08 m, porte la profondeur totale de bâtisse de ce niveau à 21,34 m ;

Considérant qu'elle dispose d'un patio de 5 m<sup>2</sup> permettant d'assurer un bon éclairage naturel à la seconde chambre du logement ainsi qu'à la pièce de vie principale se développant du côté droit de la parcelle le long dudit patio ;

Considérant que l'extension projetée suit le relief naturel du projet et est pourvue de deux marches entre la salle à manger et la cuisine ainsi qu'entre la cuisine et le salon ;

Considérant que la cuisine et le salon se développent sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le logement à deux chambres est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ; qu'il bénéficie donc de la jouissance du jardin dans lequel une terrasse de 13 m<sup>2</sup> est prévue ;

Considérant que l'agencement de la succession des espaces de vie principale permet une occupation confortable du logement et ce, en adéquation avec le nombre de ses futurs occupants ;

Considérant que le salon bénéficiera d'une hauteur sous plafond de 2,80 m ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, d'une superficie de 35m<sup>2</sup>, accueillera la pièce de vie principale de l'appartement à une chambre ;

Considérant que cette extension présente un retrait latéral de 2,32 m au-delà du coin bureau, c'est-à-dire à partir d'une profondeur de bâtisse de 12 m ;

Considérant qu'une terrasse de 6 m<sup>2</sup>, bordée par un bac planté contre le mur mitoyen de droite, aménagée sur le dernier 1,78 m de la toiture du salon du rez-de-chaussée, vient clore le nouveau volume ;

Considérant que l'ancienne pièce arrière de la maison accueillera le hall d'entrée du logement, ainsi qu'une toilette ;

Considérant que la pièce en façade avant sera scindée afin d'y aménager la chambre et sa salle de douche ;

Considérant que l'extension du 2<sup>ème</sup> étage, d'une superficie de 32 m<sup>2</sup>, accueillera la salle à manger et le salon du logement à une chambre et bureau ;

Considérant qu'elle est prévue au-dessus de celle du 1<sup>er</sup> étage ; que le retrait latéral de gauche de 2,32 m, y est donc conservé ;

Considérant que l'accès au dernier logement projeté est prévu dans l'escalier, entre l'entresol et le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la cuisine est prévue dans l'ancienne pièce arrière de la maison ; qu'elle est légèrement décalée par rapport au palier d'accès à l'étage muni d'une toilette ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions de l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'une seule porte sépare la cuisine de la nouvelle toilette ;

Considérant néanmoins que le décalage prévu entre ces deux pièces, d'une profondeur d'environ 1 m permet d'éviter les désagréments ;

Considérant que la pose d'une porte supplémentaire limiterait l'espace disponible pour la circulation et engendrerait un aménagement étriqué alors que le projet prévoit des pièces de vie lumineuses, spacieuses et ouvertes sur le jardin et les espaces extérieurs ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du logement en matière de WC (art. 8) est acceptable ;

Considérant que la terrasse projetée en partie arrière de la nouvelle extension disposera d'une surface de 4,7m<sup>2</sup> et d'une profondeur d'environ 1,60 m ;

Considérant que cet espace extérieur, de dimensions adaptées au nombre d'occupants du logement, participe à l'amélioration de ses conditions de confort ;

Considérant que la pièce avant du niveau de toiture abritera la seule chambre du logement, d'une surface de 21 m<sup>2</sup>, salle de douche incluse ;

Considérant que la mezzanine aménagée en bureau de 8 m<sup>2</sup> est accessible par la chambre du logement ;

Considérant que son aménagement répond au calcul imposé à l'article 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet espace supplémentaire participe aux bonnes conditions de confort et d'habitabilité du logement aménagé sous les combles ;

Considérant que la toiture plate du salon du rez-de-chaussée sera pourvue d'une finition esthétique végétalisée, tout comme la toiture inaccessible du nouveau volume des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

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

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

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

Considérant par conséquent que la construction des extensions sollicitées ne serait pas 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 en matière d'implantation et de gabarit (prescription 7.3) est acceptable ;

Considérant toutefois que le document de synthèse A3 ne dispose pas du plan du sous-sol ;

Considérant qu'une cave par logement y est prévu, ainsi qu'un local poubelles ;

Considérant que ce niveau ne précise pas l'emplacement des compteurs ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter ce dernier afin qu'il comporte tous les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme et de préciser l'emplacement des compteurs dans le bâtiment ;

Vu que l'avis du SIAMU est actuellement toujours en attente ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée accueillant la chambre principale (15 m<sup>2</sup>) du nouvel appartement à deux chambres de l'immeuble a été élargie ;

Considérant que la porte d'entrée ainsi que le hall d'accès à l'immeuble s'en trouvent rétrécis ;

Considérant que ce rétrécissement a permis de placer les boîtes aux lettres des appartements hors porte d'entrée ;

Considérant que le hall dispose d'une largeur d'évacuation de 1,26 m ;

Considérant toutefois que ce rétrécissement entrave excessivement l'accès à l'appartement du rez-de-chaussée et aux caves au droit du pied de l'escalier ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer un cheminement d'évacuation libre de tout obstacle d'une largeur minimale de 90 cm ;

Considérant que l'élargissement du hall d'entrée pour obtenir sa largeur originelle permettrait d'y entreposer quelques vélos ;

Considérant que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ni de local vélos ;

Considérant que cet élargissement limitera la surface de la chambre ; qu'une dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (art. 3) permettant d'améliorer les conditions générales d'habitabilité de tous les occupants de l'immeuble peut être acceptable ;

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

Considérant que les modifications en façade avant consistent en le remplacement des menuiseries (porte d'entrée et châssis) ;

Considérant que les châssis existants ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'ils ont notamment modifié leurs divisions ;

Considérant que ces nouveaux éléments seront en bois peint en gris anthracite ;

Considérant que la façade avant est recouverte d'un enduit sur maçonnerie de ton blanc ;

Considérant que les volets en bois sont peint en gris foncé ;

Considérant dès lors que la teinte des nouvelles menuiseries s'accorde à celle des volets et tranche avantageusement avec celle de la façade ;

Considérant toutefois que la légende ne précise ni le matériau, ni la teinte de la corniche en façade avant ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'elle serait en bois ;

Considérant qu'il y a lieu de pallier ce manquement et de prévoir une corniche en bois s'accordant aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et de proposer une teinte s'accordant à celle des autres menuiseries ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture augmente le niveau de son faite de 10 cm ;

Considérant que cette modification n'est pratiquement <sup>PAS</sup> perceptible depuis l'espace public vu l'implantation existante de la maison ;

Considérant que les isolations des pignons sont prévues dans l'emprise des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que leur emprise reste très limitée ; qu'elles seront recouverte d'un enduit de même teinte que les façades latérale et arrière, à savoir gris clair ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord, enregistré, des propriétaires voisins pour pouvoir mettre en œuvre l'isolation du mur pignon de gauche ;

Considérant que ces isolations s'intègrent discrètement à l'esthétique générale de l'immeuble et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;



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 :**

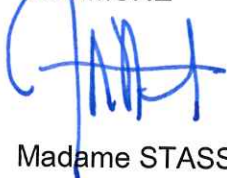
- Revoir le cloisonnement de la chambre à l'avant du rez-de-chaussée afin d'élargir le hall d'entrée, d'assurer un cheminement d'évacuation confortable et d'y permettre le stationnement de quelques vélos ;
- Préciser, dans la légende, le matériau (bois) et la teinte de la corniche ;
- Compléter le document de synthèse avec les plans du sous-sol (en situation existante et projetée) et préciser sur ce dernier l'emplacement des compteurs ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis) endéans les 18 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les finitions végétalisées des toitures 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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone d'habitation – implantation (prescription 7.3) ainsi qu'aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (titre II, art.3) et de WC (titre II, art. 8) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

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

COMMUNE



Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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/31474- 22	Monsieur JADOUL et Madame GEORGES	Rue des Archives 4  Transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 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 en 1955, de type bel-étage et de gabarit *rez + 2 + toiture* ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- La démolition de la véranda existante de fait et la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage, avec escalier d'accès au jardin ;
- La démolition de la véranda existante de fait et la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture ;
- La modification du versant arrière de ladite toiture isolée sans rehausse de son faite ;
- Le placement de panneaux solaires sur les deux versants de toiture, sur les toitures plates des lucarnes et sur la toiture plate de l'annexe arrière ;

- La pose d'une isolation de 20 cm, enduit et/ou bardage inclus, sur les façades avant et arrière de la maison ;
- La modification de la façade avant par la pose d'un enduit blanc sur isolant, le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium anthracite et la pose d'un bardage en aluminium ajouré au rez-de-chaussée de la maison ;
- La perméabilisation de la zone de recul actuellement largement minéralisée ;
- La réalisation d'une terrasse d'environ 20 m<sup>2</sup> dans le jardin ;
- La pose d'une isolation de 20 cm, enduit inclus, le long des murs mitoyens n'accueillant pas de construction sur les propriétés voisines ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à six chambres, trois salles de bain, une salle de jeux, un bureau, un atelier et un garage ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le projet inclut le placement d'un complexe isolant au-dessus des propriétés mitoyennes ; qu'il y a lieu de disposer de l'accord, enregistré, des propriétaires voisins pour pouvoir mettre en œuvre cette isolation ;

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 3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

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 les extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, l'escalier d'accès au jardin et la modification du versant arrière de toiture dépassent 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 les élargissements d'environ 1,80 m des volumes à l'arrière des rez-de-chaussée 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages portent la largeur de l'extension à 3,67 m, isolation de la façade latérale incluse ;

Considérant que ces transformations permettent de rationaliser les espaces intérieurs et d'augmenter les surfaces des différentes pièces de vie ;

Considérant que les pièces de vie seront plus lumineuses, spacieuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que le rez-de-chaussée abrite le garage, le hall d'entrée, le local vélos, la chaufferie, la buanderie et un atelier ;

Considérant que le jardin dispose d'une terrasse existante accessible depuis le hall, à intégrer à l'atelier, à l'arrière du rez-de-chaussée ; que le projet prévoit de modifier l'accès au jardin ;

Considérant que l'atelier donnera accès à la cour couverte et à un escalier à ériger entre la façade latérale de l'annexe et la limite mitoyenne de droite (n° 6) permettant d'accéder au jardin situé 84 cm en contrehaut de ladite cour ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sera bordée par une zone végétale d'une profondeur de 1,84 m, sur toute la largeur de ladite annexe, à savoir 3,67 m ;

Considérant que le bel-étage abrite les pièces de vie principale ainsi qu'un bureau en façade avant et une salle de jeux en façade arrière ;

Considérant que la salle à manger prévue dans l'extension élargie donne accès à un palier et un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que cet escalier recouvre une partie de l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et s'aligne, en profondeur, à la zone plantée prévue entre la nouvelle terrasse de 20 m<sup>2</sup> et la façade arrière des annexes isolées ;

Considérant que l'escalier est implanté à environ 1,45 m de la limite mitoyenne ; que cette distance engendre des vues non conformes aux dispositions du code civil en la matière ;

Considérant que la toiture inaccessible prévue entre la limite de propriété et le palier d'accès à l'escalier sera recouverte de pierre bleue et de pots de plantes ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ; qu'il y a lieu de respecter ces derniers ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueillera trois chambres, dont une avec dressing et salle de bain privative, ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que les combles seront transformés en trois chambres et une salle de douche ;

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

Considérant que les lucarnes projetées en toiture permettent de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,70 m dans les combles ;

Considérant que le projet modifie le versant arrière de la toiture et supprime le plancher existant entre le 3<sup>ème</sup> étage et le niveau supérieur des combles ;

Considérant que ce plancher n'était pas prévu sur les plans du permis d'urbanisme visant la construction de la maison, en 1955 ;

Considérant que la toiture isolée conserve son niveau de faite existant ;

Considérant que la largeur des nouvelles lucarnes atteint 4 m, soit le maximum prévu à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur extérieure de ces nouveaux éléments en saillie sur la toiture est portée à 2 m ; que les châssis seront posés à fleur de toiture, évitant toute allège pleine aux chiens-assis ;

Considérant qu'ils seront implantés en retrait des plans des façades (de 70 cm pour le chien-assis avant et d'environ 1,25 m pour le chien-assis arrière) ;

Considérant que les lucarnes seront largement vitrées, leur conférant un aspect visuel léger, malgré leurs dimensions conformes, mais relativement conséquentes ;

Considérant en outre que les châssis disposeront d'un ébrasement extérieur de 20 cm, assurant un certain relief auxdits chiens-assis et participant à leur bonne intégration au volume de toiture ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse existante, à savoir 14,06 m, est uniquement augmentée par la pose des isolations des façades ;

Considérant qu'elle est portée à 14,41 m ;

Vu l'orientation du jardin Sud-Ouest ;

Considérant que le niveau existant du faite est conservé ;

Considérant dès lors que les pertes de luminosité et d'ensoleillement des parcelles voisines liées au projet resteront minimales ;

Considérant par conséquent que les augmentations de volume à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ainsi qu'en toiture ne sont 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 – hauteur (titre I, art. 6) liées aux augmentations de volume sont acceptables, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) en ce que son isolation modifie son implantation de 15 cm ;

Considérant que la maison se situe dans un cul-de-sac accueillant uniquement 4 maisons unifamiliales ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul de 4 m ; que celle-ci est munie de zones de plantations contre les limites mitoyennes, d'une largeur de 60 cm ;

Considérant dès lors que la perception, depuis l'espace public, de la modification de l'implantation de la façade avant restera limitée ;

Considérant en outre que l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment, prévoit que la pose d'une isolation de 14 cm en façade avant soit dispensée de mesures particulières de publicité ;

Considérant que la modification de l'implantation est atténuée de 5 cm par la suppression de la brique de parement avant la pose du complexe isolant et enduit ;

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

Considérant que la façade avant existante est constituée de briques de teinte rouge, tout comme les encadrements de fenêtres entourant leur fine partie en béton ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser une façade avant enduite, de teinte blanche munie de châssis en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que le rez-de-chaussée serait également recouvert d'un bardage vertical en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que la toiture existante est recouverte de tuiles de teinte rouge ; que la demande vise leur remplacement par des tuiles plates anthracites ;

Considérant que les toitures de la maison seront largement recouvertes de panneaux solaires photovoltaïques ;

Considérant que la teinte anthracite des tuiles permet de limiter l'impact visuel des panneaux solaires projetés ;

Considérant que les lucarnes seront également habillées de zinc de teinte anthracite ;

Considérant que le projet, tel visible depuis l'espace public, sera donc uniquement de teintes blanche et anthracite ;

Considérant que l'architecture du projet est de facture sensiblement plus moderne que la maison existante ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer le cintrage des baies du 2<sup>ème</sup> étage et la division de tous les châssis ;

Considérant que les allèges des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage seront démolies afin d'augmenter l'apport en éclairage naturel du logement ;

Considérant dès lors que la demande inclut le placement d'un garde-corps devant les baies du 2<sup>ème</sup> étage, identique à celui prévu devant les baies du bel-étage ;

Considérant que les châssis seraient munis d'une imposte avec petits-bois verticaux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de simplifier l'expression architecturale desdits châssis, en concordance avec l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

Considérant que la nouvelle corniche sera habillée de zinc anthracite ;

Considérant que ce choix limité des teintes et des matériaux en façade avant participe à l'homogénéisation de son esthétique ;

Considérant que ce choix reflète une certaine cohérence au niveau de la conception de la demande ;

Considérant que le projet inclut le placement de panneaux solaires sur la toiture plate des lucarnes et de l'annexe élargie à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que leur inclinaison porte la hauteur de ce dispositif à 60 cm par rapport au niveau supérieur de la lucarne avant, à environ 90 cm par rapport au niveau supérieur de la lucarne arrière et à 75 cm par rapport au niveau de l'acrotère de l'annexe élargie ;

Considérant que ces éléments techniques dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent des deux profils mitoyens ;

Considérant que leurs dépassements restent relativement limités ;

Considérant qu'au vu de la présence d'une zone de recul d'une profondeur de 4 m, leur impact visuel depuis et sur l'espace public demeure restreint ;

Considérant que la toiture du bien n'est que peu, voire non visible tant depuis l'espace public que depuis le jardin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée aux panneaux solaires est minime et acceptable ;

Considérant que la zone de recul existante est entièrement minéralisée entre les bacs plantés longeant les limites latérales de la parcelle, d'une largeur de 60 cm ;

Considérant l'absence de murets d'alignement, contrairement à une grande partie des constructions existantes le long de cette artère ;

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

Considérant que la demande prévoit la perméabilisation de cet espace par la pose de trois bandes de béton gazon ;

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

Considérant que les bacs plantés longeant les limites mitoyennes comportent de grandes plantations ;

Considérant toutefois que la largeur de l'espace non planté atteint 4,80 m ; qu'il serait donc aisé d'y stationner deux véhicules ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir un aménagement plus soigné et planté en pleine terre entre l'allée carrossable et l'accès piétons à la maison ;

Considérant que ces aménagements participent également à la sécurisation de l'accès piétons au logement unifamilial ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue sous la zone de recul, d'une capacité de 5 m<sup>3</sup> ; qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (bassin tampon), également d'une capacité de 5 m<sup>3</sup>, est inclus dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la coupe mentionne une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5,2 m<sup>3</sup> ; que le plan de la zone de recul ne précise pas son implantation ;

Considérant que le bassin tampon n'est pas représenté sur ladite coupe ;

Considérant qu'il y a lieu de lever la discordance concernant la capacité de la citerne d'eau de pluie et de représenter tant la citerne que le bassin tampon sur toutes les vues concernées des plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

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

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle demeure inchangée ; que la capacité de la zone tampon et de la citerne de réutilisation de l'eau de pluie est adaptée et permet de limiter tant que possible la surcharge du réseau d'égouttage en cas de forte pluie ;



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 :**

- Respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis l'escalier d'accès au jardin :
  - soit disposer d'une servitude permettant de conserver l'implantation de l'escalier,
  - soit prévoir le placement d'un dispositif brise-vues hors emprise de tout mur mitoyen permettant d'éviter toute vue sur la parcelle voisine de droite – n°6) ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis et un bardage en bois ; au besoin, des divisions simples des châssis peuvent être proposées ;
- Supprimer les petits-bois des impostes des étages en façade avant ;
- Obtenir l'accord enregistré des propriétaires voisins pour le placement de l'isolation au-dessus de leur propriété ;
- Prévoir, en zone de recul, une zone plantée entre l'allée carrossable et l'accès piétons ;
- Délimiter cette zone plantée, à l'alignement, par un muret bas ;
- Lever la discordance relative à la capacité de la citerne d'eau de pluie et représenter tant la citerne de récupération d'eau de pluie que le bassin tampon sur toutes les vues concernées des plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition des vérandas) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de réaménagement de la zone de recul endéans l'année suivant la fin du gros œuvre et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;

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

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

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

COMMUNE

Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 juin 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	10:20	PU/31331-21	Julie HENDRICKX et Florian WINTJENS	rue des Archives 86 isoler et transformer l'habitation par la construction d'une lucarne, l'agrandissement de baies intérieures et extérieures, et la modification de l'aspect des châssis en façade avant	X	art. 207 §1. al4 du COBAT : ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire 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;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement, construite au début 1900 et formant un petit ensemble avec la maison voisine n° 84 ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction présentant un gabarit à rue de R+1+Toiture à versants, une annexe sur 2 niveaux (extension du sous-sol et du rez-de-chaussée) dont le sous-sol est à niveau avec le jardin ;

Considérant que la demande consiste à isoler et transformer l'habitation notamment par la construction d'une lucarne, l'agrandissement de baies intérieures et extérieures, et la modification de l'aspect des châssis en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- supprimer des murs et cloisons au rez-de-chaussée et rez-de-jardin pour agrandir les espaces,
- agrandir les baies de fenêtre du rez-de-chaussée et rez-de-jardin en façade arrière,
- supprimer l'escalier extérieur non conforme au code civil,
- supprimer la terrasse existante irrégulière sur la plateforme de l'annexe,
- remplacer le bardage existant en façade arrière par un enduit sur isolant de couleur claire,

- construire une lucarne passante et isoler la toiture par l'extérieur et l'intérieur,
- remplacer tous les châssis et portes par des châssis et portes en bois peint en noir,
- réaliser une allège de fenêtre et modifier la division du châssis du rez-de-chaussée en façade avant
- peindre les corniches, planches de rive et descente d'eau pluviale en noir

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207 §3 du COBAT en ce qu'elle constitue avec la maison voisine sise au n°84 un petit ensemble, construit avant 1932, inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 330 du COBAT

Considérant que l'intérêt patrimonial de ce petit ensemble réside dans l'harmonie des façades avant dont les détails de composition sont similaires et sont constitutif du caractère ancien et bucolique de l'ensemble

Considérant qu'il s'agit de maçonneries en briques avec ressauts, de linteaux cimentés de forme particulières, de corniche débordantes à modillons et de châssis qui devaient à l'origine présenter des impostes à petits bois, tels qu'encore existants au-dessus des portes d'entrée, et une division par 3 des deux châssis principaux ;

Considérant qu'il existe encore une maison similaire au n°94 qui présente toujours les châssis, portes, ferronneries et volets déroulants d'origine

Considérant que la demande propose de réaliser une allège cimentée sans seuil de fenêtre sous la fenêtre du rez-de-chaussée en maintenant la ferronnerie existante à l'avant plan, et de placer des châssis sans imposte à 2 ouvrants

Considérant que le modèle de porte proposé s'inspire de la porte d'origine

Considérant cependant que les châssis projetés conduisent à une simplification de l'aspect architectural qui est en rupture avec l'aspect de la porte d'entrée et de la corniche dont les caractéristiques d'origine sont respectées ou maintenues

Considérant qu'il y aurait lieu d'intégrer des petits bois verticaux dans le haut des vantaux et de prévoir un seuil de fenêtre sur l'allège de fenêtre à construire.

Considérant que les transformations projetées améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement par un meilleur agencement de l'espace, un accroissement de l'éclairage naturel des pièces de vie, et une meilleure isolation thermique ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme tant en matière d'implantation et de volume qu'en matière d'habitabilité des logements;

Considérant que la suppression de l'escalier extérieur nécessite de sécuriser l'ouverture de la porte-fenêtre de la cuisine

Considérant par ailleurs que les légendes des matériaux de façade avant projetée sont erronées et qu'il y a lieu de corriger celles-ci en fonction de la numérotation indiquée sur les façades ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet respecte le caractère ancien d'un petit ensemble de caractère et le bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- placer des petits bois verticaux dans le haut des fenêtres de façade avant, rappelant les impostes d'origine, tels que présent dans l'imposte de la porte d'entrée
- munir l'allège de fenêtre à réaliser d'un seuil de fenêtre en pierre bleue
- veiller à reproduire fidèlement les proportions du dessin de la porte d'entrée existante
- placer un garde-corps devant la porte-fenêtre de la cuisine
- introduire des plans modifiés de façade répondant aux conditions reprises ci-dessus
- 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 juin 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	10:45	PU/31472-22	Lucille BERMOND  et Loïc MATOUX	avenue Léopold Wiener 127  aménager une terrasse et construire un abri sur le toit de l'immeuble	X	Art 126 du COBAT : dérogation au RRU en matière de volume : art.6 du titre I (hauteur de toiture)

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements de 3 niveaux + toiture Mansart, construit sur un angle aigu, occupant la presque totalité de la parcelle

Considérant que le niveau supérieur du toit Mansart est réservé à l'étage technique et ne présente des terrassons que sur les façades visibles de l'espace public, les parties situées à l'intérieur de l'îlot présentant des toitures plates

Considérant que la demande consiste à aménager en terrasse la partie arrière de ces toitures plates située à l'intérieur de l'îlot, et à y installer un « abri de jardin » au bénéfice de l'appartement situé juste dessous ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Construire un escalier en colimaçon extérieur sur la terrasse existante de +/- 2m<sup>2</sup> attenante à la cuisine, afin d'accéder au niveau de la toiture plate depuis l'appartement en perçant la dalle de couverture ;
- Réaliser un local de rangement de +/- 9 m<sup>2</sup> habillé d'un bardage en bois dans un angle de l'étage technique, accessible depuis la cage d'escalier commune en privatisant l'accès existant à cette partie de la toiture plate
- Recouvrir cette partie de toiture d'un revêtement, permettant son usage en terrasse accessible, sur une superficie de +/- 62m<sup>2</sup>, qui sera délimitée par des garde-corps et par des zones de toiture végétalisées inaccessibles

Considérant que la construction du local de rangement constitue une dérogation au RRU en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il s'agit de rehausser une partie de toiture d'un immeuble existant dont la hauteur dépasse déjà de plus d'un niveau le profil de toiture des immeubles contigus

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) envoyé aux copropriétaires de l'immeuble ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de l'immeuble qui s'est tenue le 9/02/2022 et l'accord des copropriétaires sur le principe d'accorder la jouissance exclusive d'une partie de la toiture plate aux demandeurs et de réaliser les travaux nécessaires dans les règles de l'art

Considérant que la rehausse projetée du volume ne se situe pas en mitoyenneté et qu'elle n'a aucune incidence sur l'habitabilité des constructions voisines

Considérant que l'accessibilité de la zone de terrasse projetée respecte une distance d'au moins 1m90 par rapport aux limites mitoyennes et au moins 1m par rapport au plan des façades arrières de l'immeuble permettant d'éviter les vues droites et intrusives sur les propriétés voisines et vers les appartements des étages inférieurs

Considérant que le niveau de la toiture concerné par la demande se situe un niveau au-dessus des toitures des immeubles du voisinage, et qu'il n'y aura dès lors pas d'amplification des bruits occasionnés par l'usage de la terrasse par effet de résonnance

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

Considérant que l'actuelle terrasse est très petite et enclavée dans l'angle du bâtiment et constitue plus en recoin d'arrière cuisine

Considérant que la demande apporte un vrai espace extérieur de détente à un logement qui en est actuellement dépourvu et améliore de ce fait de façon conséquente la qualité résidentielle et le confort de celui-ci ;

Vu l'avis du SIAMU portant la date du 03/05/22 et la référence T.1998.1028/3 et les conditions qu'il comporte en ce qui concerne les matériaux de revêtements de la toiture

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

**AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- respecter les conditions émises par du SIAMU dans son avis portant la date du 03/05/22 et la référence T.1998.1028/3
- fournir des précisions sur le choix du matériau de revêtement des terrasses
- 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 ;***

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU art.6 du titre I en ce qui concerne la hauteur de toiture est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

COMMUNE

COMMUNE

  
Madame STASSART

  
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame BOGAERTS

  
Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
 Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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	11:00	PU/31412-21	Marie-Claire VERBOVEN et Benjamin MARIS	rue Auguste Beernaert 9  démolir et reconstruire l'annexe du rez-de- chaussée, construire une lucarne, isoler par l'extérieur et modifier le relief du jardin	X	Art. 188/7 du COBAT à la demande du PPAS,  Art. 126§11 du COBAT - dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume - dérogation au RRU l'art. 4 et 6 du titre I profondeur et hauteur  Pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots  pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

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 PPAS zone 2 "Coin du balai" a.g. 01.10.15

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant du début du siècle passé (1900-1918) ayant notamment fait l'objet de la construction d'une lucarne en façade avant en 1969, et de transformations

importantes en 1972 qui consistaient notamment à construire une extension à mi-niveau entre le bel étage et le 1<sup>er</sup> étage et à modifier la façade avant

Considérant que la demande actuelle consiste construire une nouvelle annexe dans la prolongation de l'extension de 1972, construire une lucarne, isoler les façades, pignon et toiture par l'extérieur, et modifier le relief du jardin

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Réaliser une annexe à toiture plate d'un seul tenant en lieu et place du bloc sanitaire et de la véranda construite sans permis
- Réaliser une verrière dans le prolongement du versant arrière de toiture couvrant l'extension existante à maintenir
- Réaliser une lucarne dans le versant de toiture arrière du corps de bâtisse
- Rehausser la toiture pour placer des panneaux isolants sous la couverture de toiture en tuile
- Isoler le pignon visible par l'extérieur (18cm)
- Retirer la brique existante en façade avant pour placer un isolant extérieur recouvert d'une nouvelle brique de parement de teinte claire
- Modifier l'aspect de la façade avant avec modification des dimensions de baies, des divisions, matériau et couleur de châssis et de modèle de porte d'entrée
- Déblayer +/-40 m<sup>3</sup> de terre du jardin afin d'agrandir la terrasse
- Adapter le bas de l'escalier menant dans le haut du jardin et réaliser les murs de soutènement nécessaires

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en ce que l'annexe projetée dépasse de +/- 1m50 la profondeur maximum autorisée par le PPAS

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur en ce que l'annexe projetée dépasse :

- la profondeur du profil mitoyen des constructions voisines le moins profond de plus de 3m
- la hauteur du profil mitoyen des constructions voisines le plus haut et de plus de 3m le profil des constructions voisines le plus bas ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- Art. 188/7 du COBAT : à la demande du PPAS : prescription 4.4.1.2,
- Art. 126§11 du COBAT : dérogations au PPAS en matière d'implantation et de volume et au RRU (art.4 et 6 du titre I) en matière de profondeur et hauteur des constructions
- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu le formulaire d'avertissement aux propriétaires des immeubles contigus (annexe II) joint à la demande sans preuve de l'envoi recommandé ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

Considérant que la volumétrie de l'annexe projetée ne modifie pas sensiblement le volume des constructions existantes de fait

Considérant que les dérogations sollicitées sont peu importantes et acceptables au vu de l'escarpement et de la configuration particulière des lieux et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage

Considérant cependant que le projet reproduit une fenêtre d'angle existante sur l'axe mitoyen qui n'est pas conforme au code civil et qui nécessite l'établissement d'une servitude de vue et de jour sur le bien contigu

Considérant que le revêtement de toiture plate de l'annexe n'est pas précisé sur les plans, qu'il y a lieu de ne pas présenter de membrane étanche apparente

Considérant que la verrière projetée améliore l'arrivée de lumière naturelle au cœur de l'habitation

Considérant que la lucarne projetée à l'arrière est destinée à agrandir une salle de bain et augmenter l'échappée au-dessus de l'escalier

Considérant que celle-ci présente une hauteur d'acrotère fort importante qui pourrait être réduite afin d'alléger son aspect

Considérant que l'épaisseur des isolations projetées sont de 15 à 18cm, que la ventilation sera assurée par un système à double flux et qu'une citerne de récupération d'eau de pluie sera enterrée dans la zone de recul

Considérant que la rehausse de toiture due au placement de l'isolation ne dépassera pas le niveau du profil mitoyen le plus haut et ne sera pas visible de l'espace public

Considérant que le déblai de terre du jardin permet d'ouvrir l'espace à l'arrière de l'habitation et de disposer d'une terrasse de +/- 20m<sup>2</sup> de plein pied avec le niveau de la cuisine

Considérant que ces transformations améliorent à la fois la performance énergétique du bâtiment et les conditions de confort et d'habitabilité du logement

Considérant cependant que la réalisation de la terrasse entraîne la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur totale de près de 4m40

Considérant que ce mur aura un impact très important sur et la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot, du fait de sa hauteur abrupte et de la suppression des plantations

Considérant par ailleurs que la finition extérieure des murs de soutènement n'est pas précisée ni le type de revêtement de la terrasse

Considérant que cet aménagement risque également de constituer une caisse de résonance et une source de nuisance sonore pour le voisinage en l'absence de végétaux ou matériaux absorbant les bruits

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de conserver un niveau de plantation intermédiaire et de réduire la terrasse de 1m de profondeur

Considérant que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en qu'elle concerne un bien à valeur patrimoniale du PPAS, et à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- la prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,

- l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, Considérant que la façade avant projetée ne tient pas compte de la volonté du PPAS de restauration du caractère ancien des maisons faisant partie des bâtiments ou ensemble à valeur patrimoniale

Considérant de plus que les formes et les divisions de châssis proposés, et les garde-corps vitrés sont étrangers aux caractéristiques urbanistique du quartier

Considérant que l'étude historique jointe à la demande ne fait que relater les permis de transformations sans analyse des éléments anciens,

Considérant qu'une recherche aux archives a permis de retrouver des plans et photos de la façade ancienne

Considérant que ceux-ci révèlent qu'à l'origine la façade était cimentée, qu'elle présentait un balcon à l'étage, des châssis à double ou triple ouvrants avec impostes munies de petits bois verticaux et une corniche à modillon

Considérant qu'il y a lieu de respecter la prescription 4.4.1.2 du PPAS en ce qui concerne les modifications à apporter à la façade avant soit : restaurer tant que possible les formes et matériaux d'origine en ce qui concerne les détails et éléments de composition tel que balcon, corniche, menuiseries des portes et fenêtres

Considérant par ailleurs que les élévations de façade avant présentent des imprécisions dans le relevé de façade, que la légende des matériaux est laconique en ce qui concerne la corniche, les seuils de fenêtre, la porte de garage, les escalier d'accès, le soubassement, la couleur de façade et du bardage de lucarne...

Considérant également que la finition extérieure du pignon visible de l'espace public n'est pas précisée sur les plans

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 est susceptible de respecter au bon aménagement des lieux moyennant quelques précisions et modifications ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- Réaliser un mur mitoyen plein sur toute la profondeur de l'annexe ne pas réaliser de fenêtre d'angle ou établir en bonne et due forme une servitude de vue et de jour sur le bien contigu
- Placer un revêtement végétal ou gravillonné sur la toiture plate de l'annexe projetée
- Réduire la hauteur de la lucarne arrière en réduisant la hauteur de l'acrotère
- Fournir une élévation précise de la façade avant en situation existante et projetée (relevé, matériaux, axes mitoyens...)
- Revoir la composition de façade dans un plus grand respect de la façade d'origine (voir photo d'archive), notamment par placement d'un soubassement, d'impostes à petits bois aux fenêtres, placement de corniches en bois moulurée à l'ancienne, garde-corps en ferronnerie...
- Réduire la profondeur de la terrasse de +/- 1m et maintenir un niveau intermédiaire permettant de réaliser des plantations réduisant l'impact de la hauteur du mur de soutènement afin de l'intégrer dans le paysage verdoyant de l'intérieur de l'îlot
- Compléter les plans d'aménagement du jardin avec le dessin de tous les murs de soutènement, l'emplacement clair des axes mitoyens et figurer sur les coupes de façon claire et précise les profils des constructions voisines et des murs mitoyens (existant et projetés) avec indication des niveaux ...
- Surmonter les murs de soutènement de garde-corps aux endroits présentant des risques de chute
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réaliser des replantations endéans les 6 mois de la réalisation des terrassements et murs de soutènement des terres du jardin.

**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 PPAS et du RRU en ce qui concerne l'implantation et le volume de l'annexe sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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
7	11:30	PU/31444-22	Monsieur Jean-Joël SCHITTECATTE	Rue Théophile Vander Elst 100 transformer et agrandir une habitation	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation mitoyenne, de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », comportant deux appartements ;

Considérant qu'il s'agit de fusionner les deux appartements et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation des deux appartements en un seul logement ;
- La démolition et la reconstruction des annexes situées à l'arrière de l'habitation ;
- Le remplacement des menuiseries en façades avant ;

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)

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

Considérant que le bien a, lors de sa construction, été conçu comme une habitation unifamiliale ; qu'il est peu adapté à la configuration actuelle (2 appartements), en termes d'espaces disponibles, de vis-à-vis et de sécurité incendie ;

Considérant que les transformations projetées amélioreront considérablement les conditions de confort et d'habitabilité du logement, ainsi que sa performance énergétique ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°102) de 1,5 m ;

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

Considérant que l'extension projetée sera moins profonde que l'extension actuelle ; que le dépassement du profil mitoyen le plus profond sera ainsi réduit, passant de 3 m à 1,5 m ;

Considérant que l'extension projetée ne dépassera pas le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant que la construction de la nouvelle extension portera la profondeur totale du rez-de-chaussée à environ 15,3 m ; que le jardin présentera ainsi une profondeur de 15,5 m et une surface de pleine terre de 142 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'extension projetée ne compromet donc pas le maintien d'une zone de cours et jardin de dimensions satisfaisantes ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension sera végétalisée ; qu'elle contribuera ainsi aux qualités esthétiques et écologiques de l'intérieur d'îlot, ainsi qu'à la rétention des eaux pluviales ;

Considérant que la conservation des murs mitoyens existants permettra d'éviter les vis-à-vis gênants et de conserver une certaine intimité entre les logements ;

Considérant par conséquent que la construction de la nouvelle extension n'est 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 hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en bois de la façade avant par des châssis en aluminium ;

Considérant que l'utilisation d'aluminium est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

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

Considérant que le dessin de la porte d'entrée en bois existante n'est pas représenté sur les plans de la demande ;

Considérant que cet élément fait partie des caractéristiques architecturales du bien ; qu'il convient donc de le conserver et de le représenter sur les plans de la demande ;

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

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



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

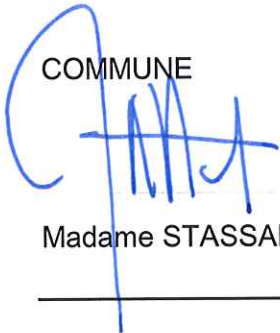
- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ;
- Choisir de préférence, pour les menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Conserver la porte d'entrée existante et la représenter sur les plans de la demande ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale de la toiture plate de l'extension projetée 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 hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE



Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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	11:50	PU/31489-22	Madame Emmanuelle COLLIGNON	Avenue des Ortolans 44 construire une piscine	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine de 32 m<sup>2</sup> ;

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

- 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 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

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

Considérant que le jardin présente une superficie d'environ 800 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction de la piscine portera le taux d'imperméabilisation de la zone de jardin à environ 7% ; que la demande est donc conforme à l'article 13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

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

Considérant les installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, système de filtration, etc.) seront installées dans un cabanon de jardin existant, situé en fond de jardin, à plus de 20 mètres de toute habitation ; qu'elles ne sont donc pas susceptibles causer des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;

Considérant les déclarations émises en séance en ce que le système de filtration sera par électrolyse au sel ;

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

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

- veiller à traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;

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

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 14 juin 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	12:05	PU/31455-22	Monsieur MARCHANT Nikita et Madame ACCARAIN Hélène	Rue des Garennes 89  transformer et agrandir une maison unifamiliale	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)

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 unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à versants », datant de 1935 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension couverte d'une toiture-terrace en façade arrière ;
- La construction d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- L'agrandissement des ouvertures en façade arrière ;
- La régularisation des châssis en PVC de la façade avant ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins de droite (n°87) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/05/2022 au 30/05/2022 ;

Considérant que le rez-de-jardin de l'habitation est situé un niveau sous le rez-de-chaussée ;

Considérant que les pièces de vie principales, situées au rez de chaussée, ne bénéficient pas d'un accès direct au jardin ; que cet accès nécessite actuellement de passer les caves de l'habitation ;

Considérant que la terrasse projetée offrira un espace extérieur de plain-pied en relation avec les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier projeté permettra aux occupants d'accéder au jardin directement depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs du bien sera ainsi considérablement améliorée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°91) de 2,5 m ;

Considérant que l'annexe ne dépassera pas le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant qu'elle portera la profondeur totale du rez-de-jardin à 12,4 m ; que le jardin présentera ainsi une profondeur de 10,2 m et une surface de pleine terre d'environ 63 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'extension projetée ne compromet donc pas le maintien d'une zone de cours et jardin de dimensions satisfaisantes ;

Considérant que de nombreuses autres habitations de l'îlot, situées à proximité du bien, disposent d'annexes de gabarit similaire à celui proposé dans le présent projet (n°83, 85, 93, 95, 97) ;

Considérant qu'un mur mitoyen de 5,30 m de hauteur et de 2,80 m longueur sera érigé au niveau de la limite mitoyenne de droite (n°87) afin d'éviter toute vue directe sur la parcelle voisine ;

Considérant que ce mur mitoyen impactera sensiblement l'ensoleillement du bien voisin de droite ; que ce bien présente toutefois un gabarit particulièrement réduit par rapport aux autres habitations de l'alignement ;

Considérant par conséquent que la construction de la nouvelle extension et de la toiture terrasse n'est pas de nature à porter anormalement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que le projet prévoit d'entièrement réorganiser l'aménagement intérieur de l'habitation ;

Considérant que ces aménagements amélioreront, les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), notamment dans la mesure où :

- La nouvelle extension respecte les normes du § 1er de l'article 3 (normes minimale de superficie) ;
- Les aménagements projetés dans la partie existante ont pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes du § 1 de l'article 3 ;

Considérant que les menuiseries en bois de la façade avant (porte d'entrée et châssis de fenêtre) ont récemment (après avril 2019) été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte noire, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette modification n'a pas été signalée dans la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le placement de menuiseries en PVC conduit à la banalisation et à l'appauvrissement des caractéristiques architecturales des constructions et qu'il constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

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

Considérant qu'il y aura donc lieu de remplacer les menuiseries de la façade avant par des menuiseries en bois, lors de leur prochain remplacement ;



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 :**

- Réaliser une finition soignée de la face externe du nouveau mur mitoyen de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez le voisin ;
- Remplacer les menuiseries en PVC de la façade avant par des menuiseries en bois, lors de leur prochain remplacement ;

***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.***

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL

