



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

jeudi 26 septembre 2019

**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	PE/1B/2019/1 700909	Association des copropriétaires à Watermael-Boitsfort Avenue de la Héronnière, 88 et rue des Pêcheries 81-83, Bloc III	Rue des Pêcheries 81 - 83 1170 Watermael-Boitsfort	x	1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu que les immeubles se situent en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que la demande vise la régularisation d'un immeuble de logements avec un parking couvert de 51 emplacements et de deux chaufferies (2 chaudières au gaz de 175 kW et 300 kW) ;

Considérant qu'aucune remarque ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 ;

Considérant le manque extincteurs et d'hydrants fonctionnels et entretenus, des portes coupe-feu à fermeture automatique entre le garage et le reste du bâtiment et les risques encourus en cas d'incendie ;

Considérant que la demande comprend 2 locaux vélos existants ;

Considérant toutefois qu'il manque des arceaux vélos ;

**AVIS FAVORABLE sous conditions à l'unanimité de :**

- respecter l'avis du SIAMU ;
- prévoir des parkings vélos supplémentaires.

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

BUP - DU

Madame COPPIETERS

BUP - DPC

Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	09:15	PU/30801-19	Monsieur et Madame Vincent et Mathilde DUCHATEAU	Clos des Chênes 7 percer des ouvertures de fenêtre en facade latérale, remplacer la véranda par une terrasse au bel étage avec escalier en zone de retrait latéral et abattre 2 arbres	X	Art 153 du COBAT : dérogation au RRU : art. 3, 4 et 6 du Titre I : implantation hauteur et profondeur d'une construction mitoyenne  dérogation au RRU : art.12 Titre I : aménagement des zones de cours et jardins  pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, et en zone de servitude au pourtour des bois du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001

Vu la situation de la demande à proximité immédiate du site classé de la forêt de Soignes

Considérant que la forêt de Soignes est également classée zone NATURA 2000

Vu l'avis de la cellule NATURA 2000, consultée préalablement au dépôt de la demande

Considérant que cet avis conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur la zone NATURA 2000 à condition de respecter les règles d'entretien et de bonne pratique reprises dans cet avis

Considérant que le clos des chênes est composé d'une centaine de maisons, distribuées autour d'une voie principale et 5 voies secondaires sans issue, où les maisons sont groupées par 2, 3 ou 4, présentant des caractéristiques architecturales similaires, généralement de type bel étage avec des façades en briques et des châssis en bois peints en blanc

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale faisant partie d'un groupe de 3 maisons situées au fond de la dernière voie sans issue

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'about présentant un gabarit bel étage sur garage + 1 + Toiture à verants perpendiculaires à la voirie

Considérant que la demande consiste à :

- rehausser la toiture pour placer une isolation extérieure,
- élargir et percer des ouvertures de fenêtre en facade latérale,
- remplacer les châssis et portes de garage et d'entrée par des portes et châssis métalliques gris anthracite
- démonter la véranda existante

- étendre le socle de la véranda pour réaliser une terrasse au niveau du rez-de-jardin
- réaliser une seconde terrasse au niveau du bel étage reposant sur une structure métallique
- placer un escalier métallique extérieur descendant en zone de retrait latéral
- abattre 2 conifères de type faux-cyprès ou thuyas ;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce que :

- la rehausse du profil de toiture dépasse le profil mitoyen contigu,
- la terrasse sur pilotis constitue une construction qui dépasse de 350cm l'alignement des façades arrières, sur une hauteur de +/-5m50, que cette construction n'est pas située en mitoyenneté mais distante de 60 cm,
- l'escalier constitue une construction en zone de retrait latéral

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 153 du COBAT : dérogation au RRU en matière de :

- implantation, de hauteur et de profondeur des constructions en mitoyenneté, art.3, 4 et 6 du Titre I
- aménagement des zones de cours et jardins zone de retrait latéral art.12 du Titre I

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique

Considérant que la rehausse de toiture est mineure et n'aura pas d'impact sur les caractéristiques d'ensemble du clos

Considérant que les deux arbres à abattre sont des thuyas situés contre le mur de façade latérale et dont la hauteur dépasse la corniche

Considérant que ces arbres sont mal implantés et sont sources de nuisances pour la construction (frottements, assombrissement...) et susceptibles de provoquer des dégâts au bâtiment

Considérant que les percements et modification des baies en façade latérale visent à éclairer la cage d'escalier et le hall d'entrée, et que ceux-ci ne seront pas source de vues intrusives sur le jardin voisin n°5

Considérant qu'il existe une terrasse similaire de 3m de profondeur au niveau du bel étage voisin au n° 9, qui est distante de 80 cm de l'axe mitoyen sans mur séparatif

Considérant qu'un permis d'urbanisme avait été délivré en 1983 pour ce bien pour construire une terrasse d'1m50 de profondeur sans brise vue avec l'accord du voisin

Considérant que la demande améliore le confort et la qualité résidentielle de l'habitation par l'accroissement de la performance énergétique, de l'éclairage naturel et l'amélioration de la relation entre les espaces de vie intérieurs et le jardin

Considérant cependant que l'escalier extérieur fait face à la façade latérale et au jardin de la maison voisine n°5,

Considérant que les dimensions importantes de la terrasse et l'emplacement de l'escalier sont susceptibles d'être à l'origine de vues intrusives et de perte d'intimité dans les jardins voisins

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire la profondeur de la terrasse à 3m, de planter un petit arbre en zone de retrait latéral, et de convenir d'un accord bilatéral avec le voisin du n°9 en ce qui concerne les dispositions du code civil en matière de vues

Considérant que le remplacement des châssis s'accompagne de la suppression des petits bois, comme la plupart des maisons du clos

Considérant cependant que le choix de placer des châssis en aluminium gris anthracite ne respecte pas le caractère d'ensemble du quartier

Considérant en effet que la présence de châssis en bois peints en blanc contrastant avec la brique de façade est caractéristique de l'identité du quartier et contribue à l'unité visuelle et la qualité du paysage

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette cohérence de teinte et de matériaux et de présenter des châssis en bois peint en blanc sur toutes les façades visibles de l'espace public

Considérant également qu'il y a lieu de préférer le bois européen et/ou issus d'une gestion durable des forêts, plus respectueux de la politique de développement durable

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme sous conditions de :**

- placer des châssis et portes en bois peint en blanc ;
- proposer une porte d'entrée et de garage s'inspirant plus des caractéristiques typologiques d'origine (voir immeuble situé à gauche) ;
- réduire la profondeur de la terrasse à 3m et supprimer la palissade ;
- rendre conforme la terrasse au Code civil sans cloison et sans rehausse ou fournir une convention de voisinage dûment enregistrée ou acte notarié ;
- replanter un petit arbre feuillu dans la zone de retrait latéral afin de garantir l'intimité de la maison et du jardin situé au n° 5
- respecter les recommandations de la cellule Natura 2000 en ce qui concerne la gestion écoresponsable des abords respectueuses de l'écosystème (produits, plantations, clôtures) limitation des pollutions lumineuses, absence rejets d'eaux grise, absence d'entreposage de matériaux sous la couronne des arbres de la zone protégée

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 3, 4, 6 et 12 du Titre I, en ce qui concerne l'implantation, la hauteur et la profondeur de la construction, et d'aménagement de la zone de retrait latéral, sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
3	09:30	PU/30808-19	Monsieur et Madame Jitka et Martin SPOLCOVA	Avenue des Hannetons 22 rehausser la facade arrière de l'habitation	X	art. 155 du COBAT : dérogation au PPAS  art. 153 du COBAT : dérogation au RRU : art.6 du titre I : hauteur de toiture et largeur de lucarne

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001

Vu également la situation du bien dans le PPAS zone 7 – Wiener du 13-01-2011

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades de type bel étage sur garage +1+ toiture à 2 versants

Considérant que la demande consiste à rehausser la façade arrière d'un niveau au-dessus de la corniche sur toute la largeur de la façade

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) en matière de hauteur du profil de toiture et/ou de largeur de lucarne en ce que le projet dépasse la hauteur du profil mitoyen et que la rehausse dépasse les 2/3 de la largeur de la façade

Considérant que la demande déroge également au PPAS qui limite le gabarit des constructions à 3 niveaux (rez compris) + toiture à versants, et impose pour les lucarnes un retrait de 70cm par rapport aux façades et un maximum de 2/3 de la largeur de la façade

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

- Art 153 du COBAT : dérogation au RRU, art.6 du titre I (hauteur de toiture et/ou largeur de lucarne).
- Art 155 du COBAT : dérogation au PPAS en matière de volume

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique

Vu les formulaires d'avertissements (annexe II) envoyés aux propriétaires des biens contigus ;

Considérant que la demande a pour but l'aménagement d'une chambre et une salle de douche dans les combles actuellement non aménagés, et le maintien d'une partie des combles en grenier sous le versant avant

Considérant que le projet s'apparente plus à une rehausse de façade qu'à la construction d'une lucarne, du fait de la construction en mitoyenneté, dans le même plan et sur la même largeur que la façade, et ne maintenant du versant de toiture que la partie supérieure, le débord latéral et la corniche ;

Considérant que le profil de toiture dépasse déjà celui de l'immeuble contigu,

Considérant de plus que les parcelles sont peu profondes à cet endroit et que l'impact visuel du volume projeté est important depuis les immeubles environnants

Considérant que les dimensions du volume projeté sont trop importantes, conduisant à un manque d'intégration, tant à l'immeuble concerné qu'aux constructions constituant l'environnement proche

Considérant que les dimensions de la toiture et les prescriptions urbanistiques applicables au bien permettent la réalisation du programme par la construction d'une lucarne en retrait plus intégrée, et plus respectueuse des caractéristiques urbanistiques et de la qualité esthétique de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la zone de recul a été entièrement minéralisée sans permis dans les années 90 pour réaliser 2 emplacements de stationnement devant la maison

Considérant que les zones de recul ne peuvent être transformées en zone de parcage et doivent être aménagées en jardinets plantés en pleine terre ne présentant que les chemins nécessaires d'accès au garage et à l'entrée de la maison

**AVIS FAVORABLE sous conditions de :**

- Prévoir la rehausse jusqu'à la limite de la cheminée (côté droit)
- prévoir un retrait de la lucarne d'au moins 30 cm par rapport au plan de la façade principale;
- Centrer la lucarne en respectant un retrait minimum d'au moins 1m10 par rapport au débord de la toiture en façade latérale (côté gauche) et de la limite mitoyenne (côté droit)
- Réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre sur au moins 50% de sa superficie

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

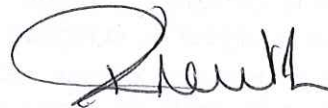
---

**Abstention de BUP** – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

26 septembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	09:50	PU/30792-19	Monsieur BLANCHEZ Julien et Madame MERTENS Diane	Avenue de la Tenderie 33A  augmenter le volume de toiture et transformer l'habitation en immeuble de rapport comprenant 2 appartements	X	Art 153 du COBAT : dérogation au RRU en matière d'aménagement de la zone de recul : art.11 Titre I  pt 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 adopté le 3 mai 2001

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades de type bel étage sur garage + 1+Toiture à 2 versants dont le garage a été aménagé en cabinet médical, présentant une zone de recul très profonde et un jardin très peu profond

Considérant que la demande consiste à augmenter le volume de toiture et transformer l'habitation en immeuble de rapport comprenant 2 appartements,

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une avancée avec balcon en façade avant pour agrandir le garage qui retrouve sa fonction originelle (art.11 : aménagement et construction en zone de recul)
- La réalisation d'un toit à la Mansart aligné sur le profil de la maison voisine afin d'augmenter le volume de toiture et la surface habitable des combles
- La réalisation d'une terrasse sur l'annexe arrière existante
- Le réaménagement de la zone de recul et le placement de portails et grille d'entrée

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 14/06/2019

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art 11 du Titre I) en ce que le projet prévoit une extension du garage en façade avant, et en matière de profondeur (art. 4 du Titre I) en ce que l'aménagement de la terrasse constitue des travaux de construction situés au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle

Considérant que la demande est soumise aux Mesures Particulières de Publicité en vertu de :

- prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- art 153 du COBAT : dérogation au RRU art 4 et 11 du Titre I en matière de profondeur et d'aménagement de la zone de recul

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique

Considérant que le demandeur est également propriétaire de l'immeuble contigu n°35 qui est également une maison 3 façades

Considérant que l'implantation de ces deux maisons fortement en recul par rapport à la voie constitue une situation particulière dans le tissu urbain environnant

Considérant que le but du demandeur est à la fois de transformer l'immeuble pour y faire 2 logements (1 chambre et 2 chambres), et de former un ensemble cohérent des immeubles contigus 35 et 35A

Considérant en effet que le projet reprend les caractéristiques architecturales de la maison n°35 : toit Mansart, avancée de garage avec balcon, modèles de garde-corps et de portail identique, type de lucarne, tuile rouge, enduit blanc bardage en bois de teinte claire et châssis en bois blanc

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière est attenante à une toiture plate inaccessible au n°35 et sera séparée par des bacs de plantations pour former un écran visuel entre les habitations

Considérant que la façade latérale est située en limite de propriété et donne sur le passage d'accès à la maison située en intérieur d'îlot n°33

Considérant que le projet prévoit deux ouvertures de fenêtre supplémentaires dans cette façade

Considérant qu'il existe déjà une servitude de vue en ce que cette façade comporte déjà 3 fenêtres

Vu l'accord écrit du propriétaire du n°33 joint à la demande sur ces nouveaux percements

Considérant que la demande prévoit un garage de grande dimension, un local pour 3 vélos, deux caves privatives, un local poubelle sous l'escalier

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des éléments exposés ci-dessus que le projet respecte le bon aménagement des lieux

Considérant cependant que l'aménagement proposé de la zone de recul tend à augmenter la surface minéralisée.

Considérant également que les zones de plantation de la zone de recul voisine n°35 sont réduites pour réaliser des passages minéralisés entre les deux parcelles

Considérant que les plantations en pleine terre permettent une meilleure infiltration de l'eau dans le sol en cas de fortes pluies et une meilleure régulation de la température en été

Considérant qu'il y a lieu au minimum de maintenir, voire d'augmenter, les surfaces des zones de plantation en pleine terre afin d'améliorer l'aspect jardiné de la zone de recul

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme sous réserves de :

- Introduire des plans modifiés d'aménagement de la zone de recul en augmentant les surfaces des zones de plantation en pleine terre en envisageant de limiter les zones minéralisées à 2 bandes de roulement pour le passage de la voiture
- Ne pas stationner en zone de recul
- Respecter les conditions reprise dans l'avis du SIAMU du 14/06/2019

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 11 du Titre I en ce qui concerne la construction en zone de recul es accordée pour les motifs et aux 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.***

COMMUNE  


Madame STASSART



Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	10:10	PU/30809-19	Monsieur Paul-Evence COPPEE	Avenue Léopold Wiener 18  régulariser le placement de châssis en pvc au niveau des lucarnes de la maison	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Vu la situation du bien en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation du bien dans le périmètre du PPAS zone 7 dénommé « Wiener » (A.G.R.B.C. 13/01/2011) en zone d'habitat en ordre groupé, de recul et de cours et jardins ;

Vu la situation de la demande en zone légale de protection du Parc du Couvent des Religieuses de l'Eucharistie classée comme site (A.G.R.B.C. 19/07/2007) ;

Vu l'inscription d'office de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant que la villa faisant l'objet de la présente demande connue sous le nom de " Maison du Directeur » fut l'un des biens qui formaient l'ensemble de la congrégation des Religieuses de l'Eucharistie ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29550-14) délivré au demandeur en date du 09/06/2015 pour transformer et étendre l'habitation, démolir et reconstruire les annexes et abattre 17 arbres ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30039-16) délivré au demandeur en date du 19/09/2017 pour régulariser des modifications diverses (abords, façades et abri de jardin) et plus particulièrement à régulariser le placement de châssis en pvc structuré bois de ton noir au niveau des lucarnes en toiture ;

Vu l'une des conditions imposée dans le permis précité par le Collège des Bourgmestre et Echevins de remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois dans un délai de 6 mois à dater de la délivrance du permis ;

Vu le procès-verbal d'infraction dressé le 15/05/2018 constatant entre autre que les châssis en pvc ont été maintenus ;

Vu la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du 04/04/2019 dans le cadre de la procédure d'amende administrative visant à imposer des mesures de mise en conformité afin de mettre fin à la situation infractionnelle pour le 1<sup>er</sup> juin 2019 au plus tard ;

Considérant que la demande vise à régulariser à nouveau le placement de châssis en pvc au niveau des lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du CoBAT : dérogation à un PPAS (prescription 2.4)

Vu l'absence de réclamation et observation dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 ;

Considérant que le maintien de ces châssis n'est pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ; que dès lors, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites n'est pas requis ;

Considérant que le PPAS art. 2.4 interdit strictement le placement de menuiseries en matériau synthétique; que l'usage 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; que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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

Considérant que tant dans les prescriptions du PPAS que dans les objectifs du plan communal de développement, la Commune démontre sa volonté de proscrire l'utilisation du PVC ;

Considérant dès lors, que cette interdiction constitue une donnée essentielle du PPAS pour laquelle on ne peut y déroger en vertu de l'article 155 du CoBAT ;

#### Avis DEFAVORABLE

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

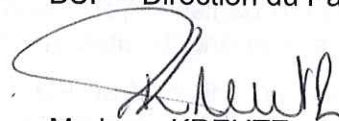
---

**Abstention de BUP** – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	10:30	PU/30778-19	Monsieur et Madame Olivier et Nadine FETTWEIS	Avenue du Bois de la Cambre 28 installer une terrasse au dernier étage en façade arrière	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 subséquemment  
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Vu l'inscription d'office de la maison à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation de gabarit R+2+toit à versants comportant des annexes profondes sur plusieurs niveaux et une zone de jardin et terrasse ;

Considérant qu'initialement la parcelle comprenait le terrain non bâti situé à l'angle de l'avenue du Bois de la Cambre et de la rue du Relais ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30483-18) délivré par le Collège en date du 10/07/2018 à Greystone Properties sprl tendant à rénover une maison unifamiliale existante et construire un immeuble comportant deux appartements et abattre un arbre en voirie ;

Vu l'attestation de propriété du 9 janvier 2019 précisant que le bien faisant l'objet de la présente demande a été vendu séparément ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30749-19) délivré aux demandeurs pour modifier l'aspect des façades ;

Considérant que les demandeurs ont entamé l'exécution des permis précités tendant à rénover la maison ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse au dernier étage sur le toit plat de l'annexe ; qu'il s'agit dès lors d'une modification du permis d'urbanisme en application de l'article 102 /1 du CoBAT ;

Considérant que les copropriétaires du bien ont signé pour prise de connaissance le formulaire d'avertissement Annexe II ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

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

Considérant qu'une lettre de réclamation/observation nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 émanant des propriétaires du bien sis au n°26 de l'avenue et visant principalement à demander un retrait côté arrière afin d'éviter toute vue plongeante depuis la terrasse sur leur jardin ;

Considérant la configuration particulière du bien concerné en ce que le jardin est situé le long de la rue du Relais et est étroit ;

Considérant que la terrasse projetée sera accessible depuis la chambre à coucher située au niveau des combles de l'habitation ;

Considérant que l'orientation S-E de la façade arrière et la toiture plate de l'annexe prédisposent à aménager un espace d'agrément ;

Considérant que la terrasse d'une superficie de 9m<sup>2</sup> se situe à une distance d'1m90 de la limite séparative avec l'immeuble sis au n°26 de l'avenue ;

Considérant, cependant qu'au vu de la configuration des lieux, il y aurait lieu de prévoir un retrait d'un mètre par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe afin d'éviter les vues plongeantes sur le jardin de l'immeuble voisin ;

Considérant que la partie non accessible du toit sera pourvue d'une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que la baie de porte-fenêtre projetée améliore l'éclairage naturel de la chambre et sera munie d'un châssis en matériau de teinte similaire aux châssis des baies de fenêtres composant la façade arrière de l'annexe (alu de ton noir) afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme (réf. PU/30483-18), il avait été demandé des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT visant notamment à revoir la composition et les proportions de la porte d'entrée en s'inspirant des caractéristiques typologiques de l'époque ; que ceux-ci ont été approuvés par le Collège et que le permis a été délivré ;

Considérant que ce permis visait également l'abattage d'un arbre en vue de permettre la construction d'un immeuble à appartement ; que cet abattage était conditionné dans le permis d'urbanisme précité par la replantation d'un arbre à haute tige dans le jardin acquis par les demandeurs ;

Considérant que le permis d'urbanisme (réf. PU/30749-19) délivré aux demandeurs est assorti de conditions imposées par le Collège ;

Considérant que les conditions du permis d'urbanisme (réf. PU/30749-19) restent d'application et que la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée ;

Considérant que la porte d'entrée telle que réalisée ne respecte pas la composition et les proportions telles qu'autorisées dans le permis d'urbanisme précité ; que celle-ci ne correspond pas aux caractéristiques typologiques de l'époque, constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain et ne met pas en valeur le patrimoine bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois respectant la composition et les proportions telles qu'autorisées dans le permis d'urbanisme (réf. PU/30483-18) délivré le 10/07/2018 ;

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

**Avis favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- prévoir un retrait d'un mètre par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe ;
- fournir des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT ;
- placer le garde-corps avant tout usage de la terrasse et veiller à ne pas apposer de canisse ou autre dispositif brise-vues sur celui-ci
- respecter les conditions imposées dans le permis d'urbanisme (réf. PU/30749-19) à savoir :
  - remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois respectant la composition et les proportions telles qu'autorisées dans le permis d'urbanisme (réf. PU/30483-18) délivré le 10/07/2018 ;



- réaliser la toiture végétalisée et effectuer les mesures de replantation au plus tard dans l'année qui suit la réalisation des travaux ;
- prévoir pour la replantation d'un arbre à haute tige, un arbre de dimension 18/20 à la plantation ;
- ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- avertir le service plantation de la Commune (awaterlot@wb.irisnet.be) au moins 8 jours avant d'entamer l'abattage ;
- remettre en état le trottoir suite à l'abattage de l'arbre par le placement de dalle 30x30 ;
- respecter les distances de plantations par rapport à la limite mitoyenne, à savoir, 0,5 m pour les basses tiges et 2 m pour les hautes tiges ;
- utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	10:50	PU/30781-19	Monsieur BOURGOIGNIE et Madame DOMKEN	Avenue Emile Van Becelaere 61 transformer et agrandir la maison unifamiliale (étendre au rez-de-jardin et en toiture)	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;  
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison trois façades, de gabarit « rez + 1 + toiture », dont les caves avec garage sont au niveau de la rue ; que la maison fait partie d'un large ensemble architectural de maisons construit au début des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale (étendre au rez-de-jardin et en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, avec armoire de jardin et terrasse attenantes,
- Le percement de baies en façade latérale,
- L'aménagement du niveau de toiture avec suppression de la troisième pente de la toiture, percement de fenêtres dans le nouveau pignon et réalisation d'un élément hybride de type lucarne/rehausse de façade dans chacun de versants de la nouvelle toiture ;

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

Considérant que la maison existante comporte, en situation existante de droit, environ 123 m<sup>2</sup> et que les extensions portent cette superficie plancher à environ 163 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le programme sollicité est de 4 chambres de plus de 10,5 m<sup>2</sup> chacune, deux salles de douche et une salle de bain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2019 au 09/09/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin présente une profondeur de 3 m, portant la profondeur totale de bâtisse à un peu moins de 12 m ;

Considérant que la superficie plancher de la pièce de vie principale du logement unifamilial atteindra un peu moins de 53 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison 3 façades, que la profondeur de ce niveau habitable est donc conforme aux prescriptions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

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'armoire de jardin attenante à la nouvelle extension du rez-de-jardin dépasse de plus de 3 m le profil de la construction voisine (n° 63) ;

Considérant néanmoins que cet élément est prévu dans le prolongement de la façade latérale de la maison ; que sa profondeur est limitée à 1,50 m, sa hauteur à environ 1 m et sa largeur à moins de 1 m ;

Considérant par conséquent qu'il présente un retrait latéral, par rapport à la limite de parcelle de plus de 5,50 m ;

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) liée à l'armoire de jardin attenante à l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin sont minimales et acceptables ;

Considérant que le réaménagement du 1<sup>er</sup> étage consiste en la suppression de la 3<sup>ème</sup> chambre au profit de l'aménagement d'un dressing et d'une salle de bain privative pour la chambre parentale (+/- 20 m<sup>2</sup> au total) ainsi qu'en la transformation de la salle de bain existante en salle de douche (3,7 m<sup>2</sup>) ;

Considérant également que la cage d'escalier existante sera prolongée pour donner accès à l'étage de toiture nouvellement aménagé ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer le 3<sup>ème</sup> pan de toiture au profit d'un mur pignon en brique ; qu'une gouttière en acier galvanisé servira de jonction entre les briques existantes et nouvelles ;

Considérant que le pignon redressé pourra être habillé des briques de réemploi issues des démolitions prévues à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant que ces briques devraient permettre de garantir une finition esthétique homogène, notamment car le projet inclut la réalisation d'une baie vitrée dans ce nouveau pignon, sur toute la largeur de la prolongation de la cage d'escalier ;

Considérant que cette importante baie vitrée permet également d'augmenter sensiblement l'apport de lumière naturelle dans les espaces de circulation du bien ;

Considérant également que le palier de ce nouvel étage devrait accueillir un petit espace bibliothèque ;

Considérant que le niveau existant du faite sera maintenu ;

Considérant que les éléments hybrides *lucarnes/rehausse de façade* projetés sont implantés dans le plan des façades avant et arrière, avec des reculs latéraux de 93 cm par rapport à l'axe mitoyen et 1,20 m par rapport au plan de la façade latérale, portant leur largeur à 4,36 m ;

Considérant que la hauteur verticale de ces éléments atteindrait 2,97 m ;

Considérant que ces extensions en toiture dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) en ce que leur largeur dépasse quelque peu les 2/3 du développement des façades et en ce qu'ils dépassent le seul profil mitoyen référencé sur les documents graphiques (2,39 m mesuré perpendiculairement au plan de la toiture) ;

Considérant que la demande prévoit de vitrer pratiquement entièrement ces extensions dans le prolongement des façades et de les recouvrir d'un bardage en bois de teinte naturelle pour leurs parties latérales (ainsi qu'autour des fenêtres projetées) ;

Considérant qu'aucune des treize maisons faisant partie de cet ensemble architectural érigées le long de l'avenue Emile Van Becelaere ne dispose de lucarnes ;

Considérant par conséquent que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques des constructions, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que les extensions en toiture s'apparentent davantage à une rehausse des façades avant et arrière qu'à des lucarnes ;

Considérant qu'aucun versant avant des toitures de l'ensemble architectural dont fait partie le bien (50 maisons au total) n'est muni d'une lucarne actuellement ;

Considérant en outre que le niveau de l'entrée du bien est située au rez-de-jardin, soit un niveau entier au-dessus du niveau de la voirie (3,31 m) ; que l'accès se fait par le biais d'un escalier de 15 marches situé en zone de recul ;

Considérant par conséquent que cette différence de niveau accentue davantage l'aspect massif de l'extension sollicitée en toiture avant depuis l'espace public ;

Considérant que le programme du projet, à savoir, l'aménagement, en toiture, de deux grandes chambres, de 10,7 et 11 m<sup>2</sup>, une salle de douche, un WC séparé et un hall/bibliothèque ne permet pas de respecter les caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage et est disproportionné par rapport à la capacité de la maison unifamiliale existante ;

Considérant également qu'il y a lieu de conserver les éléments essentiels de l'ensemble architectural dont fait partie le bien, comme le versant avant de la toiture ;

Considérant par conséquent que les extensions sollicitées en toiture modifient excessivement les caractéristiques urbanistiques du bien et que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme y liées sont excessives (toiture – hauteur et lucarnes, titre I, art. 6) ;

Considérant néanmoins qu'une lucarne de dimensions plus raisonnables pourrait être réalisée dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du niveau de toiture dans le respect du titre II du règlement régional d'urbanisme, en supprimant l'extension en toiture avant et en réduisant les dimensions de la lucarne arrière ;

Considérant que la demande reprend le dessin des châssis et portes d'entrée et de garage tels qu'existants actuellement ;

Considérant que ceux-ci ne sont pas conformes à la situation existante de droit en ce que les grands châssis, en bois, à division tripartite ont été remplacés par des châssis, en PVC, à division bipartite et en ce que la porte de garage initialement à trois vantaux partiellement vitrés a été remplacée par une porte basculante sans vitrage ;

Considérant en outre que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois pleine de teinte blanche ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine comportait une large proportion de vitrage et était munie d'une grille ; que la porte existante actuellement ne respecte pas le dessin d'origine ;

Considérant néanmoins que les éléments vitrés des portes d'entrée et de garage participent à l'unité architecturale de l'ensemble des 50 maisons ;

Considérant également qu'en situation projetée, la grille de la fenêtre de ma toilette de l'entrée est supprimée ; qu'actuellement 10 maisons des 13 érigées le long de l'avenue Van Becelaere et faisant partie de cet ensemble architectural ont conservé cet élément ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade avant en vue d'une meilleure intégration des caractéristiques architecturales originelles du bien ;

Considérant que la chaudière sera déplacée et que son évacuation est prévue en toiture principale ; que ceci permet de supprimer une infraction existante (l'évacuation existante des gaz brûlés se faisant vers l'espace public, en façade avant) ;

Considérant que le formulaire de demande de permis mentionne un emplacement de stationnement extérieur, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ;

Considérant que la maison dispose d'un garage ; qu'il s'agit donc d'un accès carrossable vers ledit garage plutôt que d'un emplacement de stationnement ;

Considérant que les emplacements en zone de recul contreviennent au bon aménagement des lieux ; qu'il y a donc lieu d'adapter le formulaire de demande de permis dans le respect du prescrit du règlement régional d'urbanisme et du bon aménagement des lieux ;

**AVIS favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- Supprimer l'extension en toiture avant,
- Prévoir, dans le versant arrière de la toiture, une lucarne de dimensions plus raisonnables et à tout le moins conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme,
- Revoir l'aménagement du niveau de toiture en conséquence,
- Prévoir une porte d'entrée munie d'une proportion de vitrage en rapport avec celles des autres maisons faisant partie du même ensemble architectural que le bien faisant l'objet de la demande,
- Prévoir, en façade avant, des châssis en bois et à division tripartite pour les grands châssis,
- Prévoir une porte de garage munie de parties vitrées, en respect des caractéristiques architecturales originelles de l'ensemble,

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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'armoire de jardin attenante à l'extension du rez-de-jardin (profondeur, titre I, art. 4 et toiture – hauteur, titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE

  
Madame STASSART

COMMUNE


  
Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ

---



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	11:10	PU/30788-19	Monsieur LAMBIOTTE Renaud et Madame GODIN Mélanie	Avenue Emile Van Becelaere 184 construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage de la maison unifamiliale	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 - hauteur)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale érigée dans le bas de l'avenue Emile Van Becelaere, à proximité immédiate de la plaine de jeux existante dans la rue du Bien-Faire, de gabarit « rez + 1 + toiture », d'une largeur de 3,91 m entre mitoyens ;

Vu que la maison a été construite avant 1932, qu'elle est d'office reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier et que les modifications y apportées sont soumises à l'avis préalable de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 92 cm, avec pallier et escalier d'accès au jardin (dénivelé de 66 cm),
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, d'une profondeur d'un peu moins de 3 m ;

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

Considérant que la maison existante abrite 3 chambres et une salle de douche ; que les extensions agrandiront la pièce de vie principale du rez-de-chaussée et permettront l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre ;

Considérant que les réaménagements intérieurs du logement participent à la création d'espaces de vie plus fonctionnels, d'une salle de bain et une salle de douche ;

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

Considérant en outre que la demande prévoit le percement d'une baie en façade arrière, en vue d'assurer un éclairage naturel de la pièce centrale du bien (salle de bain au 1<sup>er</sup> étage et cage d'escalier) ;  
Considérant également que les réaménagements intérieurs des combles permettent de disposer de deux chambres et d'une salle de jeux (6,5 m<sup>2</sup>) conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la seule pièce ne respectant pas l'éclairage naturel (titre II, art. 10) y imposé est la chambre à coucher principale, située au 1<sup>er</sup> étage, en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit d'une chambre à coucher et d'un bâtiment existants ; que le respect de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ne vient donc pas à s'appliquer ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 ;

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 ainsi que le pallier et escalier d'accès au jardin dépassent les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée permet d'y aménager une 3<sup>ème</sup> pièce destinée à l'espace salon ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est limitée à moins de 12 m ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 186) présente une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, à toiture en pente, dont la façade est en biais ; que le dépassement par rapport à ce mur mitoyen existant est limité à 30 cm ;

Considérant également que l'extension du mur mitoyen de gauche (vers le n° 182) est inférieure à 1 m, à savoir 92 cm ;

Considérant que la superficie plancher nette de la pièce de vie principale (rez-de-chaussée) est limitée à 37 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le pallier avec escalier d'accès au jardin sollicité au-delà de l'extension présentent une profondeur de 1,60 m ;

Considérant que cet élément est nécessaire afin de combler la différence de niveau entre la pièce principale de vie située au rez-de-chaussée et le jardin (66 cm) ;

Considérant le maintien d'un jardin de profondeur confortable, de pratiquement 8 m ;

Considérant en outre que la construction voisine de gauche présente une annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée, d'une profondeur supérieure à celle de l'objet de la demande, en retrait de d'environ 1,60 m de l'axe mitoyen ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge également 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 1<sup>er</sup> étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 186) présente une extension suspendue d'une profondeur de 1 m ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage s'aligne à la profondeur de celle du rez-de-chaussée, qu'elle abritera une chambre supplémentaire de 9,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande prévoit un escalier en quart-tournant assurant la liaison entre le plancher de la chambre et celui du pallier, afin de limiter les rehausses de mitoyens ;

Considérant que dans ce même but, la hauteur sous plafond de l'extension du rez-de-chaussée est limitée à 2,83 m, soit 50 cm de moins que la hauteur sous plafond du corps de logis principal à ce niveau ;



Considérant que la hauteur sous plafond de la nouvelle chambre est limitée au minimum repris au titre II du règlement régional d'urbanisme, soit 2,50 m ; que le bâtiment existant dispose de 2,86 m de hauteur libre sous plafond ;  
Considérant dès lors que le projet limite les rehausses et extensions de mitoyens ;  
Considérant que la nouvelle toiture plate disposera d'une finition esthétique végétale ;  
Considérant que la superficie totale de la maison ne sera portée qu'à environ 140 m<sup>2</sup> ;  
Vu l'orientation Sud-Ouest du jardin ;  
Considérant dès lors que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables ;  
Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la réalisation d'une finition esthétique des rehausses et extensions des murs mitoyens ;  
Considérant en outre que la demande inclut la suppression de la grille de ventilation existante de fait en façade avant, au rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'il s'agit de l'évacuation de la hotte de cuisine ; que l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne permet pas d'installer les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation en façade avant ni qu'elles soient visibles depuis l'espace public ;  
Considérant par conséquent que le déplacement en toiture principale du logement de cette évacuation permet de mettre fin à une infraction urbanistique ;  
Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et qu'il prévoit que ces délais soient imposés pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- Réaliser la toiture végétale dans les 3 mois suivant la fin de la réalisation de l'extension
- Réaliser une finition soignée des rehausses et extensions des murs mitoyens dans l'année qui suit le début du chantier
- Supprimer la grille de ventilation existante en façade avant et réaliser l'évacuation de la hotte vers la toiture principale du logement dans les 3 mois du début de chantier.

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE

  
Madame STASSART


BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

COMMUNE

  
Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	11:30	PU/30822-19	Monsieur et Madame PINTILIE Ionela et DEGRYSE Guy	Avenue de la Fauconnerie 62 régulariser la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et construire un 3ème étage pour la maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 1 + faux Mansart » construite en 1933 et disposant de 4 chambres, un bureau, un dressing et deux salles d'eau ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison est surélevé ; que le niveau du jardin, aménagé en terrasses, est supérieur à celui du niveau de vie principal ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et construire un 3ème étage pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de l'extension, de 13,5 m<sup>2</sup>, réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée construite en 2016 avec une cour anglaise et un escalier d'accès au jardin,
- La réalisation d'un 3<sup>ème</sup> étage en recul sur la toiture plate du faux Mansart intégré dans un volume de toiture recouvert d'ardoises avec une terrasse à l'avant et une coursive à l'arrière,
- La prolongation de la cage d'escalier vers ce nouvel étage, avec suppression du dressing existant,
- Le déplacement des panneaux solaires sur le versant arrière de la nouvelle toiture,

- La régularisation de la mise en peinture des menuiseries de la façade avant (châssis, portes d'entrée et de garage) en noir et en anthracite pour la corniche ;

Considérant que la maison actuelle comporte 4 chambres pour une superficie plancher existante de droit de 147 m<sup>2</sup> et de fait de pratiquement 161 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le programme souhaité est une maison à 5 chambres avec espace bureau dans la chambre supplémentaire d'un peu plus de 26 m<sup>2</sup> et une terrasse accessible de 17 m<sup>2</sup> à l'avant ainsi qu'une coursive à l'arrière du nouveau volume de toiture à pentes multiples recouvert d'ardoises ;

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)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 ;

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 réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde, de gauche (n° 64) ;

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 néanmoins que le volume construit sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme est implanté entre la construction voisine la plus profonde, de droite (n° 60), et la cuisine existante de droit ;

Considérant qu'elle n'a engendré aucune modification du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée (14,20 m) n'est pas modifiée ;

Considérant que la superficie habitable du rez-de-chaussée a été portée à 59,5 m<sup>2</sup> ; que la hauteur sous plafond de l'extension à régulariser est de 3 m ;

Considérant en outre que la toiture plate réalisée est munie de deux lanterneaux en vue d'assurer un éclairage naturel suffisant aux pièces de vie principales situées en contrebas du niveau du jardin ;

Considérant également qu'une finition esthétique de cette toiture plate a été réalisée (graviers roulés) ;

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

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 la rehausse projetée dépasse les deux profils voisins ;

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

Considérant, en effet, que le volume sollicité vient couronner un faux Mansart, qu'il présente un volume de toiture à trois pans dont l'avant, plus court, est en biais avec toiture terrasse ; qu'il modifie donc les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bien ;

Considérant que ce nouvel étage (3<sup>ème</sup> étage) abriterait une chambre supplémentaire de +/- 26,4 m<sup>2</sup>, avec coin bureau ainsi qu'une terrasse accessible de +/- 17 m<sup>2</sup> à l'avant ;

Considérant que l'étage sollicité serait englobé dans un volume de toiture recouvert d'ardoises de ton anthracite, identiques à celles du brisis du faux Mansart ;

Considérant que ce volume, implanté en recul d'un peu plus de 3 m par rapport au plan de la façade avant, sera couronné par une toiture à trois pans permettant de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante pour la prolongation de la cage d'escalier (contre le mitoyen de gauche – n° 64) ;

Considérant que les larges baies vitrées prévues à l'avant et à l'arrière du nouvel étage assurent un éclairage naturel confortable et largement supérieur au minimum requis au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le faite projeté s'aligne à celui de la construction voisine de droite (n° 60), la plus haute, et que le pan avant du nouveau volume de toiture s'aligne au versant avant de cette même construction voisine ;

Considérant que le pan avant sollicité est prévu en biais, en vue de dissimuler le nouveau volume depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que la terrasse avant serait aménagée sur la totalité de la toiture plate existante du 2<sup>ème</sup> étage (faux Mansart) ; que le garde-corps en acier bordant cette terrasse ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le demandeur a déposé en séance un acte notarié du 23/09/2019 attestant la constitution de servitudes de vues entre le bien concerné et le bien sis au n°60 de l'avenue ;

Considérant néanmoins que des vues persistent vers la propriété voisine de gauche (n° 64) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un vaste jardin (profondeur de plus de 20 m pour une surface dépassant les 120 m<sup>2</sup>) ;

Considérant néanmoins qu'un espace extérieur supplémentaire participerait au confort du logement unifamilial ;

Vu l'orientation sud-sud-ouest de la façade avant ;

Considérant toutefois que le garde-corps en acier délimitant la terrasse ne participe pas à l'intégration discrète du volume de toiture, tel que projeté ;

Considérant que la coursive accessible à l'arrière du volume de toiture est limitée à une profondeur d'environ 40 cm et qu'aucun revêtement n'est précisé sur les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès à cette zone à l'entretien de la toiture au vu des vues droites et obliques qu'elle génère vers les propriétés voisines ;

Considérant par conséquent que l'étage sollicité ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la suppression du dressing existant au 2<sup>ème</sup> étage permet de réaliser la prolongation de la cage d'escalier vers le nouveau volume ;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) et permettent d'absorber la perte dudit espace de rangement ;

Considérant que le placement des panneaux solaires sur le versant arrière de la nouvelle toiture et donc de manière non visible depuis l'espace public, est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 3° de l'arrêté dit « de minime importance » du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été peintes en noir pour les châssis et portes et en anthracite pour la corniche en 2016 ;

Considérant que cette mise en peinture s'accorde aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant en outre que l'avenue de la Fauconnerie comporte plusieurs teintes de menuiseries, bien que la teinte majoritaire soit le blanc ;

Considérant que la teinte foncée existante s'accorde harmonieusement avec le revêtement de toiture (ardoises anthracites) et le garde-corps, en fer forgé, du balcon existant ;

Considérant également qu'elle tranche avantageusement avec les revêtements de façade existants (briques rouge-orangées et enduit beige) ;

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande ne comportent pas de coupe complète dans la maison unifamiliale, que plusieurs cotes y sont manquantes, tout comme les superficies, surfaces nettes éclairantes et hauteur sous plafond des pièces ; qu'il y aurait lieu de fournir des plans complétés en ce sens ;

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

**AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- implanter la terrasse et le garde-corps à l'avant du 3<sup>ème</sup> étage avec un recul de 1,50 m par rapport au plan de la façade avant et prévoir un aménagement respectant les dispositions du code civil en matière de vues (droites et obliques) vers la propriété voisine de gauche sans rehausse de mitoyen ni pose de dispositif brise-vues,
- réaliser une finition esthétique de la toiture résiduelle de type toiture végétale dans les 3 mois de la fin de la construction du volume de toiture
- limiter l'accès à la coursive arrière du 3<sup>ème</sup> étage au strict entretien du bien et le préciser sur les plans
- fournir des plans complétés avec une coupe complète dans le bâtiment, plus de cotes, les superficies des pièces, leur surfaces nettes éclairantes ainsi que leur hauteur sous plafond.

*Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

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

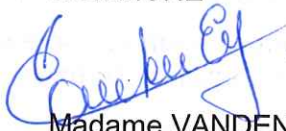
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



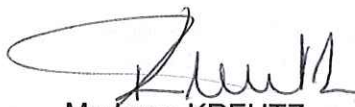
Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	12:45	PU/30771-19	Monsieur et Madame KERVYN DE MEERENDREE Jérôme et/ou DE VROEY Charlotte	Avenue Marie-Clotilde 18 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 - hauteur)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 2 + toiture » construite avant 1932 et faisant partie d'un ensemble repris à l'inventaire ;

Considérant que la longue parcelle (plus de 40 m) accessible, à l'avant, depuis l'avenue Marie-Clotilde et, à l'arrière, depuis le chemin des Chablis, a fait l'objet d'une division pour scinder le garage existant le long du chemin des Chablis de la maison unifamiliale et de son jardin ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un garage au sous-sol de la maison, avec suppression de la majorité du jardinet existant en zone de recul,
- La démolition des cheminées existantes à l'avant et à l'arrière du bien,

- La transformation intérieure du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en vue de rationaliser les espaces de vie,
- La réalisation d'un lanterneau dans la toiture plate de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée, en vue d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale du rez-de-chaussée (salle à manger) ;
- L'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin situé en contrebas d'environ 75 cm,
- La réalisation d'une terrasse de près de 7 m<sup>2</sup> sur une partie de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, contre le mur mitoyen existant de gauche (n° 20),
- La réalisation d'une rehausse partielle de la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage avec extension hybride de type lucarne/rehausse de façade au 3<sup>ème</sup> étage, isolée au-dessus de la propriété voisine de gauche (n° 20), au-delà de l'emprise du mur mitoyen,
- La rénovation de la façade avant,
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture et de la façade arrière,
- La pose de panneaux solaires sur la toiture plate de l'élément hybride lucarne/rehaussé de façade à l'arrière de la maison ;

Considérant que le programme projeté serait une maison unifamiliale avec garage dans le corps de logis principal et comportant 4 grandes chambres, un dressing/bureau et deux salles d'eau ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et lucarnes) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 09/09/2019 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'opposition à la réalisation de l'extension à l'arrière de la toiture erronément dénommée « lucarne » par le demandeur,
- Les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'agrément (pour les maisons et leurs jardins) qu'engendrerait l'extension sollicitée,
- L'impact excessif de la demande sur le patrimoine architectural de l'avenue Marie-Clotilde,
- Le risque de précédent,
- Les vues intrusives et non conformes au code civil engendrées depuis la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'extension en toiture,
- Le manque d'intégration à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du garage ;

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'escalier d'accès au jardin, les assises et le bac planté prévus à l'arrière de la terrasse sollicitée au rez-de-chaussée dépassent de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde de droite (n° 16) ;

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

Considérant que les modifications projetées au rez-de-chaussée permettent de rationaliser les espaces de vie et améliorent leur éclairage naturel ;



Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du rez-de-chaussée est limitée à une profondeur de 3 m ; que seuls son escalier d'accès au jardin et ses éléments décoratifs (assises et bac planté) dépassent de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde (n° 16) ;

Considérant que cette terrasse n'est située que 75 cm au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que la construction voisine la plus profonde dépasse largement la profondeur de la terrasse sollicitée ;

Considérant qu'un dispositif brise-vues est prévu dans l'emprise du mur mitoyen de droite, afin d'éviter les vues droites ;

Considérant toutefois que la terrasse engendre des vues obliques vers la propriété voisine de droite (n° 16) ; qu'il y a lieu de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant dès lors que cet aménagement d'agrément, au niveau du jardin, n'est pas de nature à engendrer des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la demande déroge également 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 le bac planté servant de garde-corps pour la terrasse prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse également de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde de droite (n° 16) sans respecter un retrait latéral de minimum 3 m ;

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage s'implante contre et s'aligne sur la profondeur du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la terrasse de pratiquement 7 m<sup>2</sup> présente un recul latéral d'environ 2,60 m par rapport à l'axe mitoyen de droite ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse accessible depuis la chambre principale du logement unifamilial (de 27 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser les évacuations du feu ouvert et de la hotte à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; que ces dernières pourraient engendrer des gênes pour le voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir ces évacuations en toiture principale du bien ;

Considérant que l'avenue Marie-Clotilde est uniquement constituée de maisons unifamiliales disposants d'importants espaces extérieurs (jardins avec terrasses) ; qu'aucune terrasse en hauteur n'existe à l'arrière de ces maisons unifamiliales ;

Considérant que son aménagement, bien qu'il respecte les dispositions du code civil en matière de vues, serait de nature à engendrer des vues intrusives vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser l'aménagement de toitures végétales participant à l'isolation thermique du bien et à la temporisation de l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que l'extension sollicitée en toiture et constituée d'une rehausse partielle de la façade arrière, au 2<sup>ème</sup> étage, et d'un élément hybride de type lucarne/rehausse de façade déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) en ce que cette extension dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que ce dépassement vertical est porté à environ 3,50 m par rapport au profil voisin le plus haut (n° 20) et à plus de 4,10 m par rapport au profil voisin le plus bas (n° 16) ;

Considérant que la largeur de cette extension des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages est portée à environ 4,05 m isolation comprise, soit un peu plus des ¾ du développement de la façade ;

Considérant dès lors que la largeur de l'extension sollicitée déroge également en matière de largeur admissible des lucarnes telle que prévue à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, engendre une rehausse de celle-ci de 15 cm ;

Considérant dès lors que le profil projeté de la toiture déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que le dossier a également 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 modification du profil de toiture pour permettre l'aménagement de pièces de vie sur deux niveaux constitue une modification sensible des caractéristiques urbanistiques existantes du bien ;

Considérant que les profils de toiture des immeubles de l'avenue sont actuellement pratiquement alignés ;

Considérant que seule la maison unifamiliale d'about (n° 20) présente actuellement une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette bâtisse présente des caractéristiques architecturales fort différentes de celles du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant également que les dimensions dudit chien assis existant sont sensiblement plus réduites que celles de l'extension/lucarne sollicitée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant qu'une rehausse limitée de la façade arrière permettrait un aménagement plus confortable du 1<sup>er</sup> niveau partiellement sous toiture (2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que l'extension hybride de type rehausse de façade/lucarne devrait abriter une 3<sup>ème</sup> chambre, de 14,2 m<sup>2</sup>, au 2<sup>ème</sup> étage et une 4<sup>ème</sup> chambre, d'un peu plus de 20 m<sup>2</sup> à min 1,50 m de hauteur sous plafond et 16,4 m<sup>2</sup> à min 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la rehausse partielle de la façade arrière de plus de 4 m s'apparente davantage à plus d'un niveau supplémentaire qu'à une lucarne ;

Considérant que l'impact visuel de ce volet du projet, depuis les jardins voisins, serait particulièrement conséquent ;

Considérant de plus que la rehausse proposée présente des proportions de pleins relativement importantes, ce qui accentue davantage son impact massif sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il serait aisé d'accueillir le programme souhaité de 4 chambres confortables dans le bien en limitant sensiblement les extensions en toiture ;

Considérant par conséquent que ces extensions seraient 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 et lucarnes (titre I, art. 6) sont excessives et donc non acceptables ;

Considérant que la pose de panneaux solaires non visibles depuis l'espace public et la pose d'une isolation en façade arrière sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 3<sup>o</sup> et 15<sup>o</sup> de l'arrêté dit « *de minime importance* » du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le bien, construit avant 1932, fait partie d'un ensemble de maisons présentant des caractéristiques architecturales similaires, voire identiques pour certaines ;

Considérant dès lors que le dossier a été 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 de plus que le dossier est 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 rénovation de la façade avant est prévue dans le respect des caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande inclut la réalisation d'un garage, en sous-sol, dans le corps de logis principal de la maison, avec suppression de la majorité du jardinet planté existant en zone de recul ;

Considérant que le bien dispose d'un garage en fond de parcelle, accessible depuis le chemin des Chablis ;

Considérant que ce garage est inclus dans un volume construit de gabarit « rez + 1 + toiture plate » ;

Considérant que la division réalisée en 2019 contrevenait à l'avis émis par la commune dans son courrier du 19 juin 2019 ;

Considérant que le garage existant pour le bien, accessible depuis le chemin des Chablis permet le stationnement aisé d'un véhicule ; que le bien faisant l'objet de la demande disposait donc initialement de l'emplacement sollicité dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant dès lors que la division de parcelle effectuée ne reflète pas le bon aménagement des lieux ; qu'elle ne peut donc en aucun cas motiver, à elle seule, la création d'un garage dans le corps de logis principal de la maison unifamiliale ;

Considérant en outre que le garage sollicité ne respecte pas les prescriptions de l'article 3 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que la rampe d'accès, dont le pourcentage d'inclinaison n'est pas précisé sur les plans, dépasse manifestement les 4 % ;

Considérant que l'aménagement du garage, tel que demandé, implique la suppression de la quasi-totalité du jardinet existant de la zone de recul ;

Considérant que l'aménagement des zones de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant par ailleurs que les dimensions de la zone de recul et l'étroitesse de la voirie, à savoir 6,12 m trottoir inclus, ne permettent pas d'assurer un usage aisé et sécurisé du garage sollicité ;

Considérant de plus que l'avenue Marie-Clotilde est clôturée au droit de la limite gauche de la parcelle (vers le n° 20) ;

Considérant dès lors que la réalisation d'un garage dans le corps de logis principal du bien ne permet pas d'assurer la sécurité de tous les usagers de la voirie et contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que le dossier ne comporte pas d'élément montrant les qualités patrimoniales intérieures du bien, de leur maintien et valorisation ;

Considérant que la suppression des cheminées dans ce type de patrimoine n'est pas souhaitable ;

Considérant par conséquent qu'il ressort de l'analyse approfondie du dossier que les conditions à imposer au projet pour qu'il puisse être acceptable dépassent largement le cadre de l'article 191 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se prononcer défavorablement sur la demande ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme.**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis.**

COMMUNE

COMMUNE

Madame STASSART

Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame COPPIETERS

Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
11	13:30	PU/30769-19	Monsieur et Madame <b>MARQUAIS</b> Antoine et <b>COSTA</b> Alice	Chaussée de Boitsfort 152A  transformer les combles de l'habitation unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 21/11/2016) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures Particulières de Publicité du 26/08/2019 au 09/09/2019 en vertu de :

Art 153 du CoBAT dérogation au RRU art 6 Titre 1 profil de toiture

Art 1.5.2° PRAS modification des caractéristiques urbanistiques

Considérant qu'aucun courrier de réclamation ne nous est parvenu dans les délais requis ;

Considérant que la toiture à double pente ne permet pas un aménagement optimal des combles ce qui motive la construction d'une toiture de type Mansart en zinc dont le profil dépasse le profil du voisin sis au n°152 ;

Considérant que d'un point de vue esthétique, le zinc reste un matériau couramment utilisé pour les toitures et permet la création d'un volume sobre qui ne tend pas à dénaturer l'aspect d'ensemble proposé par les immeubles de l'alignement ;

Considérant que la toiture est également visible depuis l'avenue des Coccinelles qui présente des plusieurs typologies de toiture, le projet s'intégrant au bâti environnant ;

Considérant que la demande améliore l'habitabilité de cette maison dont la profondeur de 7m ne permet pas d'aménager plus de 2 chambres au 1er étage ;

Considérant que les fenêtres en bandeaux aménagées en toiture avant s'intègrent à la composition de la façade de l'immeuble et de celle des immeubles voisins de même facture ;

Considérant que les fenêtres pratiquées en façade arrière préservent par leurs dimensions l'intimité des parcelles mitoyennes par le jardin ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme.**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**La dérogation relative aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le profil de toiture Titre I art.6 est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE  
  
Madame STASSART

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	13:50	PU/30813-19	Monsieur et Madame <b>BARLEMONT</b> Victoria et <b>ROBBERECHTS</b> Guillaume	Rue Théophile Vander Elst 32  transformer une habitation uni-familiale avec augmentation de volume en partie arrière et modifier les châssis en façade avant	X	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)

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

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

Vu l'inscription d'office de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine régional (art.333 du CoBAT) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une habitation uni-familiale avec augmentation de volume en partie arrière et modifier les châssis en façade avant ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin sis au n°34 (annexe II) ;

Considérant que la demande est en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme art 6 hauteur de toiture d'annexe ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/8/2019 au 19/09/2019 ; qu'aucun courrier de réclamation ne nous est parvenu dans les délais requis ;

Considérant que l'immeuble comporte plusieurs annexes de hauteur et profondeur différentes ;

Considérant que la demande permet de créer des volumes annexes simples et compactes améliorant et l'habitabilité des espaces de séjour et l'isolation de l'enveloppe ;

Considérant que ce réaménagement permet de repenser les ouvertures sous forme de large et haute baie vitrée au rez-de-chaussée et d'un bandeau de même largeur mais moins haut au 1er étage ;

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle toiture plate de l'annexe du 1er étage propose une finition de type sedum végétal participant aux qualités verdoyantes de l'intérieur de l'îlot ; que la toiture est indiquée comme inaccessible mais qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant la baie afin de limiter l'accessibilité de la terrasse à l'entretien ;

Considérant que la finition des annexes est prévue en enduit de teinte claire non définie ;

Considérant que les châssis sont en bois de teinte claire non définie en façade arrière ;

Considérant que les châssis en PVC de la façade avant sont remplacés par des châssis en bois de teinte claire à croisillons ;

Considérant que le chien-assis en bardage PVC en façade avant est supprimé et remplacé par des fenêtres de toiture peu visibles du fait de leur implantation dans le brisis de la toiture Mansart ;

Vu les déclarations du demandeur et de son architecte émises en séance concernant leur souhait de supprimer les cheminées ;

Considérant que l'immeuble témoigne d'un intérêt patrimonial intéressant ;

Considérant que les espaces intérieurs comportent des éléments de décors qualitatifs (moulurations, cheminées,...) qu'il y a lieu de conserver et de mettre en valeur ;

**AVIS favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

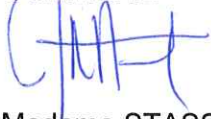
- placer un garde-corps devant la porte-fenêtre de la chambre arrière sous combles ;
- préciser sur les documents graphiques les teintes de matériaux (enduit et châssis) ;
- conserver les cheminées du bel étage et les moulurations intérieures ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

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

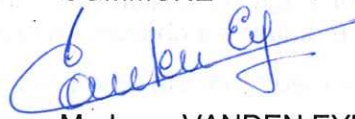
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	14:10	PU/30804-19	Madame Pascale MOULIAS	Rue des Trois Tilleuls 26  régulariser les travaux de l'habitation	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  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 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La fermeture d'un balcon afin d'étendre la cuisine du logement
- L'aménagement d'une terrasse en toiture
- La construction d'un chien-assis afin de permettre l'accès à la terrasse

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 1.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) du 26/8/2019 au 9/9/201 ; qu'aucun courrier de réclamation ne nous est parvenu dans les délais requis ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce que les murs mitoyens ne sont pas rehaussés à la demande expresse des voisins concernés ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) et les plans signés pour accord par ceux-ci moyennant le retrait d'1m latéralement et de part et d'autre de la terrasse ;

Considérant que les plans signés pour accord fournis par le demandeur ne constituent pas un droit acquis et que cet accord peut être remis en cause par tout nouveau propriétaire ;

Considérant que les servitudes de vues doivent être établies devant notaire ;

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la fermeture du balcon améliore l'habitabilité du logement en agrandissant la cuisine ;

Considérant que les dimensions du chien-assis sont limitées au minimum nécessaire afin de créer un accès à la terrasse en toiture ce qui en fait un élément qui s'intègre au volume principal de la toiture ;

Considérant que la terrasse permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace de détente extérieur améliorant l'habitabilité ;

Considérant que la terrasse est inaccessible sur 1m latéralement de part et d'autre vers les n° 24 et 28 ainsi qu'un retrait en profondeur de d'1m26 afin d'éviter les vues plongeantes vers le jardin du rez-de-chaussée ;

Considérant que les profondeurs des parcelles permettent de ne pas générer de vues intrusives vers les façades arrière de la place Payfa ;

Considérant que les nouvelles menuiseries tant en façade avant qu'en façade arrière sont en PVC de teinte blanche ;

Vu le protocole de Kyoto ratifié par la Belgique visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

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

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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

Vu l'avis du SIAMU du 19/06/2019 ;

**AVIS favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- prévoir un retrait latéral d'1m90 de part et d'autre de la terrasse ou de passer une convention de voisinage devant notaire afin de diminuer le retrait légal d'1m90 à 1m tel que proposé sur les plans ;
- respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU du 19/06/2019 ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

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

COMMUNE  
  
Madame STASSART


COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 26 septembre 2019

## 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	14:30	PU/30689-18	Madame Karin TRUFFINO	Rue des Mérisiers 46 transformer et étendre l'immeuble avec atelier au rez (mise en conformité des aménagements du +1 et ajout d'un 2e étage pour 1 logement supplémentaire)	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre l'immeuble avec atelier au rez-de-chaussée, mettre en conformité les aménagements du +1 et ajouter d'un 2e étage pour 1 logement supplémentaire ;

Considérant que la demande est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

- Titre 1 art 4 et 6 en matière de profondeur et de hauteur
- Titre 1 art 5 hauteur de la façade avant
- Titre 1 art 13 maintien d'une surface perméable

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des art. :

- 153 du COBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme tel que susmentionné

- Art 0.6 du PRAS actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Art 1.5.2° du PRAS modification des caractéristiques urbanistiques

Considérant que 2 courriers nous sont parvenus dans les délais requis nous faisant part des remarques et observations suivantes :

- Des baies existent dans le mur mitoyen au niveau du séjour du 1<sup>er</sup> étage générant des vues plongeantes sur le voisin de gauche. Ces fenêtres sont existantes et le fait d'une tolérance verbale. Aucun contact n'a été pris dans le cadre de la nouvelle demande pour modifier les baies en remplaçant les châssis par des châssis fixes au vitrage opalin et les baies doivent être refermées.
- L'implantation de l'immeuble s'étend jusqu'aux jardins des immeubles de l'avenue du Bois de la Cambre et les terrasses aux étages surplombent ceux-ci. L'extension de la terrasse par le précédent propriétaire a donné lieu à des aménagements de brises vues qui portent ombrage au jardin et a impliqué l'apparition de mousses.
- La nouvelle construction augmentera la perte de luminosité, d'intimité, le sentiment d'enfermement déjà subis depuis la rehausse de l'immeuble au n°52.
- Demande que la terrasse existante soit remise aux normes c'est-à-dire comportant un retrait latéral de minimum 1m90 et de limiter les plantations qui généreraient des nuisances en terme de perte de luminosité notamment ;
- Demande de refuser la nouvelle terrasse du dernier étage

Vu l'avertissement aux copropriétaires de l'immeuble de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme à l'adresse ;

Considérant que le dossier ne comporte pas les annexes 2 à envoyer aux copropriétaires des murs mitoyens de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme, le projet concernant les biens sis aux n°8 et n°12 de l'avenue du Bois de la Cambre ;

Considérant que les constructions recouvrant l'ensemble de la parcelle ont été dûment autorisées ;

Vu la répartition de l'immeuble de gabarit R+1+TP en situation existante de fait :

- rez-de-chaussée atelier + 2 garages

Vu la répartition de l'immeuble de gabarit R+2+TP en situation projetée :

- rez-de-chaussée atelier + 1 garage attenant et 1 garage pour les logements, hall commun avec emplacements pour 4 vélos
- 1er étage aménagé en logement 2 chambres maintenant et régularisant l'extension réalisée sans permis ; des terrasses aménagées partiellement sur les toitures de l'atelier afin de maintenir un retrait latéral de 1m90 vers le fond de parcelle et vers le voisin sis au n°12 de l'avenue du Bois de la Cambre, ces retraits étant recouverts de toiture végétale de type sedum

Considérant que les aménagements proposés au rez-de-chaussée permettent d'aménager un hall d'entrée convivial permettant le rangement de plusieurs vélos ainsi que de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme relatives à l'aménagement de locaux communs ;

Considérant que ce réaménagement propose également la séparation des garages afin de créer un emplacement à disposition des habitants, le second restant annexé à l'atelier ;

Considérant que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage a été construite sans autorisation entre 1987 et 1996 et n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune réclamation de la part du voisinage ;

Considérant cependant que les ouvertures pratiquées dans le mitoyen ne sont pas conformes au Code civil et n'ont pas reçus d'autorisation de la part du voisin ;

Considérant que ces baies ne sont pas nécessaires au bon éclairage du séjour, les baies vitrées de la façade arrière amenant suffisamment de lumière ;

Considérant qu'il y a lieu de refermer les baies afin de se conformer au Code civil en matière de vues ;

Considérant que les terrasses existantes attenantes au logement du 1<sup>er</sup> étage sont réaménagées afin de limiter les nuisances qu'impliqueraient la rehausse des murs mitoyens pour conformer ces terrasses en matière de vues en proposant un retrait latéral de 1m90 au niveau des parties aménagées sans autorisations ; que ces parties non aménagées en terrasse sont recouvertes de sedums afin de proposer une finition soignée et esthétique de la toiture ;

Considérant que les toitures végétalisées, participent au développement de la biodiversité ;

Considérant que du côté du voisin de droite (fond de parcelle du n°8 avenue du Bois de la Cambre) la terrasse connexe au séjour implique qu'une rehausse doit être mise en œuvre afin de se conformer au Code civil ; que celle-ci doit être effectuée en brique comme le reste du mur pignon ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la même finition que celle prévue pour le mur pignon afin d'uniformiser l'aspect de celui-ci ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble est réalisée afin de créer un logement supplémentaire de 2 chambres de 96m<sup>2</sup> conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme dont la profondeur mesurée parallèlement au front de voirie est de 12m;

Considérant qu'à partir de la parcelle voisine sise au n°42, le front bâti continu est rompu et composé par des fonds de parcelles de l'avenue du Bois de la Cambre et des constructions de type ateliers ou garages du côté de la rue des Merisiers ;

Vu l'immeuble récemment rehaussé au n° 52 ;

Considérant qu'entre l'immeuble sis au n°42 et le n°52, les parcelles peuvent au vu de leur profondeur, accueillir des constructions qui formeront à terme un front continu qui refermera le bâti de l'îlot formé par les rues et avenue du Bois de la Cambre, du Relais et des Merisiers ;

Considérant que la hauteur ne dépasse pas le faite du gabarit voisin sis au n° 44 correspond plus ou moins au niveau de la corniche de l'immeuble voisin tendant à créer un lien entre les constructions et à s'intégrer du point de vue du gabarit ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie et réalisées aux périodes les plus défavorables des 2 solstices permet de visualiser que la profondeur de la rehausse ne prend pas plus de soleil qu'aux périodes où celui-ci est très bas et où l'ensemble des jardins se trouve dans l'ombre avec ou sans rehausse ;

Considérant par contre que le traitement architectural et volumétrique de la façade avant ne participe pas suffisamment à cette intégration au bâti existant

Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre des matériaux durables ;

Considérant que le nouveau logement dispose d'une terrasse-balcon dont la profondeur varie entre 1m50 et 2m70 ;

Considérant que cette terrasse porte atteinte aux qualités résidentielles des voisins en impliquant des vues vers les jardins et façades ;

Vu l'avis du SIAMU du 21/05/2019 ;

**AVIS favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme :**

- de refermer les baies pratiquées dans le mur mitoyen de gauche
- limiter la terrasse du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en prévoyant un retrait latéral de 1m90 de part et d'autre
- de revoir le traitement architectural et volumétrique afin d'améliorer l'intégration au bâti existant (matériaux durables, composition, etc...) ; :
- revoir le choix de portes de garages pleines ; la largeur des garages côte à côte diminuant encore la convivialité du rapport à l'espace public ;
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 21/05/2019 ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 :***

- Titre 1 art 4 et 6 en matière de profondeur et de hauteur
- Titre 1 art 5 hauteur de la façade avant
- Titre 1 art 13 maintien d'une surface perméable

**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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame KREUTZ