



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 23/06/2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/30920-19	Monsieur Philippe VAN CAUTER  et Madame Romy MÖHRLE	Avenue de la Tenderie 74  transformer une habitation	X	dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU : profondeur et hauteur de la construction  prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)  art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer une habitation unifamiliale

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur du profil mitoyen des constructions (titre I, art. 4 et 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse de + de 3m la profondeur du profil de la construction contigüe ;

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

- dérogation à RRU, art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction)
- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots

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

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 ; et qu'une lettre de réclamation a été introduite

Considérant que le contenu de cette lettre fait état de

- de l'intérêt patrimonial du bien,
- du peu de respect du contexte bâti environnant, tant du point de vue volumétrique (annexe sur 2 niveaux) qu'esthétique (choix des matériaux),
- de l'atteinte à la qualité de vie des habitations situées à proximité (square Volckerick) en raison d'une réduction des perspectives, détérioration de la qualité visuelle et une augmentation des vues intrusives vers les jardins

Vu l'avertissement (annexe II) envoyé au propriétaire de l'immeuble contigu;

Considérant que la demande rentre dans le cadre d'une rénovation complète de l'habitation

Considérant que les actes et travaux portent plus précisément sur :

- la démolition partielle des annexes existantes
- la reconstruction d'extensions plus importantes au rez-de-chaussée et à l'étage
- l'augmentation du volume de toiture en réalisant une toiture Mansart
- la transformation et réorganisation de tous les niveaux
- le décroissement du rez-de-chaussée
- la suppression des cheminées et corps de cheminée
- la modification des divisions des châssis et leur remplacement par des châssis en PVC

Considérant que la demande concerne une villa 3 façades construite avant 1932 inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelloise;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de caractère typique des « campagnes » du début du siècle passé, en brique rouge animé de bandeaux blancs, qui présente des oriels, redents de façade et décrochements de volume dynamisant l'ensemble de la construction

Considérant que, malgré des styles assez différents, cette maison forme un ensemble harmonieux avec la maison contigüe

Considérant que la demande peut se subdiviser en trois objets indépendants : la modification de toiture, le remplacement des châssis, et les extensions et transformation intérieures

#### 1. la toiture

Considérant que la toiture existante est particulière et présente étonnamment 4 versants et une avancée à 2 versants surbaissés sur l'élément vertical de la façade avant

Considérant que cette configuration limite les possibilités d'aménagement des combles dans les angles de la toiture

Considérant dès lors que la demande propose de gonfler le volume de toiture par une toiture hybride de type « Mansart », en ardoise artificielle de teinte anthracite, sans pour autant rehausser le mur mitoyen ni le sommet de la toiture, et dont le brisis atteindrait la hauteur du brisis de l'élément vertical de la façade avant

Considérant que cette augmentation permet l'aménagement d'une salle de douche avec wc, et de 2 chambres confortables à l'arrière disposant d'une vue droite vers le jardin

Considérant que cette augmentation améliore l'habitabilité des combles, et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC sont placées dans l'épaisseur du mur mitoyen

Considérant que ceci est source de nuisances sonores pour le voisin ;

Considérant d'autre part qu'à l'occasion de la rénovation globale de l'habitation, il y a lieu d'améliorer l'isolation acoustique et de faire en sorte de respecter les normes acoustiques en vigueur

Considérant en outre que la couverture en ardoises anthracites est étrangère aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier

## 2. les châssis

Considérant que le remplacement des châssis se justifie par l'absence de double vitrage et le particulièrement mauvais état des châssis de la façade

Considérant que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable.

Considérant que la modification de division de la porte-fenêtre de la chambre du 1<sup>er</sup> étage se justifie par l'étroitesse de cette baie et l'impossibilité de reproduire 3 parties vitrées avec des montants plus larges

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de reproduire un bas de porte plein identique à celui de la porte-fenêtre de la cage d'escalier

Considérant d'autre part que le placement de châssis en PVC porte atteinte à l'intégrité patrimoniale de l'immeuble

Considérant de plus que le placement de châssis en 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 qu'en vertu des objectifs du PCD ; le projet est sensé répondre à :

- la politique d'embellissement du paysage urbain et de mise en valeur du patrimoine (voir objectif 3 : mise en valeur du petit patrimoine)
- la politique de réduction des pollutions et des nuisances par l'emploi de matériaux HQE et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

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 dès lors que dans un même souci de préservation du caractère d'origine du bien il y a lieu de maintenir des châssis en bois peints en blanc présentant des profils moulurés à l'ancienne, de respecter les divisions des châssis de l'oriel latéral ; de ne pas percer de fenêtre de toilette à l'étage et de maintenir une couverture en tuile rouge

## 3. les extensions et transformations

Considérant que l'habitation existante présente à l'arrière une annexe sur 2 niveaux à toiture plate de 2m50 de profondeur occupant un peu moins de la moitié de la façade arrière dans la prolongation de la façade latérale, et une annexe d'un seul niveau à toiture plate de 3m70 de profondeur en mitoyenneté

Considérant que l'actuelle façade arrière se compose donc de trois volumes s'imbriquant harmonieusement les uns dans les autres

Considérant toutefois, d'après le reportage photographique intérieur et de l'aspect des châssis, que ces annexes ne semblent pas avoir été construites depuis l'origine

Considérant que les agrandissements projetés sont une extension de +/- 2m de profondeur sur un élargissement de plus d'1m du volume de 2 niveaux, et une extension de +/- 60cm de l'annexe en mitoyenneté qui est rehaussée de +/- 60cm

Considérant qu'au vu du reportage photographique joint à la demande, l'annexe contigüe figurant sur le plan d'implantation au n°76 est inexistante ;

Considérant que l'augmentation de volume au rez-de-chaussée a un impact limité sur la qualité résidentielle de l'habitation contigüe par rapport à la situation existante

Considérant toutefois que la situation existante a déjà un impact important sur celle-ci et que la hauteur projetée de 4m n'est pas essentielle à réalisation du projet

Considérant en effet que le projet prévoit d'aménager à cet endroit un sas de rangement entre le jardin et les pièces de vie

Considérant en outre que cet aménagement coupe la perspective vers le jardin depuis les pièces centrales empêchant l'arrivée de lumière naturelle au centre du rez-de-chaussée dont les prises de lumières se feront latéralement

Considérant que la largeur et la profondeur de l'annexe projetée à l'étage réduisent la qualité résidentielle de la chambre parentale, en obstruant la vue vers l'intérieur de l'îlot et limitant l'arrivée de lumière, et donnent à l'ensemble du volume projeté un aspect particulièrement lourd et massif

Considérant que les annexes projetées sont trop volumineuses par rapport au corps de bâtisse qui semble englouti derrière celles-ci

Considérant que l'absence d'intégration du projet au bâti existant est inhérente à l'aménagement intérieur projeté notamment en raison de :

- l'aménagement du sas
- la réalisation du passage direct entre la chambre parentale et la salle de bain

Considérant de plus que le reportage photographique intérieur ne présente pas de vue d'ensemble des pièces principales du rez-de-chaussée, ni de la cheminée du coin à manger qui sera démolie, et ne permet pas d'évaluer correctement l'éventuelle atteinte au petit patrimoine et à la qualité des espaces intérieurs liée au décroissement projeté

Considérant que le mode de chauffage n'est pas précisé et qu'il y a lieu d'évacuer les fumées au niveau de la toiture principale, afin de ne pas incommoder le voisinage

Considérant que les toitures plates des annexes présentent des membranes étanches apparentes qui auront un impact négatif sur la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant qu'il y aurait lieu de participer à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot par la réalisation de finitions végétales extensives sur les toitures plates

Considérant en conclusion qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté pourrait faire l'objet d'un avis favorable conditionnel sur la toiture et les châssis sous réserve de revoir le projet d'extension des annexes

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

- Revoir le projet d'extension et de transformation du rez-de-chaussée et de l'étage dans un plus grand respect de l'aspect patrimonial, tant extérieur qu'intérieur, (équilibre de proportions entre les différents volumes, perspectives, largeur de vue) :
  - Ne pas élargir l'annexe au niveau de l'étage
  - Améliorer l'intégration des extensions à la façade latérale par une composition plus respectueuse de la façade ancienne
- Prévoir une couverture du toit en tuiles rouges
- Prévoir une toiture végétale extensive sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- Placer des châssis en bois mouluré à l'ancienne peints en blanc en façade avant et latérale
- Au niveau de la porte-fenêtre de la chambre du 1<sup>er</sup> étage, maintenir un bas de porte-fenêtre plein identique à celui de la porte-fenêtre de la cage d'escalier
- Maintenir les divisions du châssis du bowwindow en façade latérale
- Ne pas percer de fenêtre de toilette
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Amener les conduits d'extraction et d'évacuation de fumée et/ou de vapeur au niveau de la toiture principale
- ne pas réaliser de tranchée dans l'épaisseur du mur mitoyen en vue de placer les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC
- réaliser toutes les isolations acoustiques nécessaires au respect des normes acoustiques en vigueur

***L'éventuel dépôt des plans modificatifs visant à répondre aux remarques de la commission de concertation ne préjuge pas de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme par la suite (nouvel avis de la commission de concertation...)***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 juin 2020

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:30	PU/30942-19	Monsieur Michaël SOLE	Rue des Marcassins 6  rénover l'habitation, créer une baie en façade arrière et latérale et aménager la zone de recul en aire de stationnement	X	dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison de type bel étage comportant 3 façades faisant partie d'un ensemble de maisons construites fin des années 50 et début des années 60 présentant des caractéristiques typologiques similaires ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30966-20) délivré sous conditions au demandeur le 24/02/2020 pour l'abattage de 3 arbres ;

Considérant que la demande vise à rénover l'habitation, créer une baie en façade arrière et latérale et aménager la zone de recul en aire de stationnement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le décroisement de l'escalier et des espaces intérieurs au niveau du bel étage afin de permettre une cuisine ouverte sur la salle à manger et améliorer la relation entre celle-ci et le séjour ;
- la création d'une large baie d'angle légèrement en saillie par rapport au plan des façades et muni d'un châssis double vitrage en aluminium thermolaqué noir ;
- la modification des châssis en bois peint en blanc par des châssis double vitrage en aluminium thermolaqué noir ;

- la modification de la zone de recul par l'élargissement de l'accès au garage et création d'une aire de stationnement en dalles gazon

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art.11 en ce que la zone de recul est aménagée en aire de stationnement ;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2020 au 16/03/2020 et le 02/02/2020 conformément à l'arrêté n°2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, ainsi que tous les délais dont l'échéance a un effet juridique ;

Considérant que le décroissement de l'escalier et des espaces intérieurs ainsi que la création d'une large baie d'angle améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

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

Considérant qu'il y a lieu de réserver l'usage de l'aluminium à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction « de style contemporain » ;

Considérant que le double et le triple vitrage participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que la création d'une large baie d'angle est contemporaine et permet d'améliorer le contact avec le jardin et l'apport de lumière naturelle dans les pièces habitables ;

Considérant que cette baie se situe à distance appropriée des limites séparatives et ne portera pas atteinte aux qualités résidentielles des immeubles environnants ;

Considérant que l'usage de l'aluminium se justifie en permettant notamment d'obtenir des profilés plus fins et de manipulation à l'ouverture et fermeture plus aisée que le bois ;

Considérant par ailleurs, que la modification de châssis en façades non visibles depuis l'espace public est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons présentant des caractéristiques typologiques similaires, que le bois de ton blanc est communément utilisé pour les menuiseries en façade à rue et constitue dès lors une de ces caractéristiques ;

Considérant que l'aspect, la texture et les moulurations des châssis et portes participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction de cet ensemble,

Considérant dès lors, qu'il y a lieu en façades à rue et latérale existantes (à l'exclusion de l'extension au niveau du bel étage) de prévoir des châssis et portes en bois de ton blanc ;

Vu la proximité des transports en commun (trains et trams) ;

Considérant que le changement d'utilisation du garage en local de rangement pour vélos encourage la mobilité douce et permettra l'entreposage des vélos en toute sécurité ;

Considérant que l'article 11 du Titre 1 du RRU prescrit notamment que la zone de recul doit être aménagée en jardinet planté en pleine terre, qu'elle ne peut être transformée en zone de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméable sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que la qualité des aménagements des zones de recul participe à la beauté du paysage urbain et à la qualité de vie particulièrement appréciée de Watermael-Boitsfort

Considérant que les aménagements des zones de recul en jardinet planté en pleine terre participent à la régulation du débit des eaux de ruissellement vers le réseau d'égouttage lors de fortes pluies et doivent être favorisées ;

Considérant que la minéralisation progressive des zones de recul et le stationnement de véhicules en zone de recul constituent un précédent préjudiciable à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I art. 11 n'est pas acceptable et porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir en façade à rue et latérale existantes des menuiseries en bois de ton blanc (à l'exclusion de l'extension au niveau du bel étage) et choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Ne pas élargir la zone d'accès au garage ; maintenir les murets délimitant la zone de recul de l'espace public et favoriser les zones plantées de pleine terre ;
- Distinguer les zones d'accès piéton et de voiture depuis la rue en prévoyant notamment deux bandes de roulement ;
- Ne pas stationner de véhicule dans la zone de recul ;

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

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU Titre I art. 11 en ce qui concerne la zone de recul est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 juin 2020

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	09:50	17/PFD/174 0561/	Administration communale de Watermael- Boitsfort  Messieurs TIHON THIELEMANS Etienne Benoît	Rue de l'Hospice Communal 1-3 Rue Major Brück 2  Renouveler les châssis, agrandir la baie d'une fenêtre, réouvrir la baie de fenêtre et isoler la façade latérale.	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

Vu que le bien se situe dans la zone de protection de la maison communale de Watermael-Boitsfort sis place Antoine Gilson (AG1 22/09/1994) ;

Que le dossier a été mis à l'ordre du jour de la séance plénière de la CRMS du 13/05/2020 mais que la commission n'a pas rendu d'avis à ce sujet ;

Vu que le bien se situe dans le PPAS zone 4 Souverain Ouest A.E18/03/1993) ;

Que le projet est conforme aux prescriptions du PPAS (matériaux, tonalité, etc.) ;

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

Considérant qu'il s'agit de faire les travaux suivants pour un bâtiment abritant un bureau et une pharmacie au rez-de-chaussée ainsi que 3 logements aux étages:

- modification des châssis à rue en créant des châssis fixes sans impostes au rez-de-chaussée et changeant les châssis en bois blanc vers noir ;
- isolation la façade latérale par un enduit couleur pierre de France sur isolant ;

- réouverture d'une fenêtre existante et création d'une nouvelle baie en façade latérale ;

Considérant que le dossier est soumis à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **Article 237 CoBAT : zone de bien classé**
- **Prescription 21 du PRAS ZICHEE**

Considérant que l'aspect architectural de la façade sera modifié;

Considérant que les menuiseries des vitrines commerciales sont en bois de teinte noire;

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

Considérant que la qualité de l'immeuble, à laquelle les châssis participent, doit être maintenue, ce que confèrent difficilement des châssis en bois noir ; qu'il conviendrait de maintenir des châssis en bois blanc;

Considérant que les modifications des divisions des châssis, s'intègrent à l'esthétique de l'immeuble et aux caractéristiques architecturales des immeubles alentour et s'inspirent des châssis des plans d'archives ;

Considérant qu'en façade latérale, visible depuis l'espace public, un enduit sur isolant de teinte beige ainsi que de nouvelles baies seront créées ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux qualités architecturales et esthétiques des immeubles et du paysage urbain, et qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions;

Que les modifications en façades concourent au respect des dispositions de cet article moyennant la condition demandée;

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

**AVIS favorable sous conditions de la Direction de l'Urbanisme de :**

- **maintenir des châssis à rue en bois de ton blanc;**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 23 juin 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:10	17/PFD/173 6228/	EN BORD DE SOIGNES	Rue de l'Elan 59 - 78 Dries 34 - 36  Rénover des logements, placer de nouveaux châssis double vitrage et une isolation thermique et acoustique	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant qu'il s'agit de faire les travaux suivants pour 84 logements :

- Modification de la répartition de logements (12 unités de 1 chambre vers 18 (+ 6), 68 unités 2 chambres vers 64 (- 4), 4 unités de 3 chambres vers 2 (- 2)) ;
- Amélioration de la ventilation, de l'acoustique, des installations électriques, chauffage
- Créer des locaux techniques (compteurs gaz et électricité)
- Créer des locaux à vélos et poussettes
- Nouveaux châssis avec double vitrage et OAR (ouverture d'amenée d'air réglable) ;

Considérant que le dossier est soumis à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Considérant que le projet concerne un ensemble architectural remarquable et homogène datant des années 20, typique de l'architecture sociale de l'époque ; que l'ensemble du site est composé de 15 entrées distinctes (8 entrées côté pairs, 7 entrées côté impairs) ; Que chaque entrée d'immeuble donne accès à une cage d'escalier centrale desservant 6 appartements (2 par étage) ; que le gabarit de chaque immeuble est régulier comprenant un rez-de-chaussée (légèrement surélevé de 3 marches, 1 étage et 2ème étage « à la Mansart ») ; que chaque immeuble a une largeur de +/- 14 m d'axe en axe ;

Que les matériaux de façade sont identiques pour l'ensemble du site de la rue de l'Elan / Dries ; que toutefois les différences se situent dans le traitement des appareillages de briques et les parements en pierre de taille (frontons couronnant les travées des cages d'escaliers, plinthes) ainsi que le dimensionnement des baies de fenêtres ;

Considérant que les modifications intérieures n'apportent pas de dérogation au Titre II du RRU supplémentaires à celles existantes ;

Considérant que les locaux vélos sont accolées à l'arrière des maisons ; qu'elles s'intègrent aux caractéristiques de l'ensemble et de son environnement ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Titre II, article 16 (Ordures ménagères) en ce que le projet ne prévoit pas de local spécifique pour l'entreposage des ordures ménagères ; qu'il s'agit d'une situation d'origine et qu'une cave privative par logement est prévue ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peint en blanc et respecteront les cintrages et divisions existantes ; que les petits bois ne sont toutefois pas dessinés sur les plans et qu'en séance le demandeur a confirmé que des invisivents seront placés dans les châssis

Considérant que l'aspect architectural de la façade ne sera dès lors pas modifié;

Qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ;

Que les modifications en façades concourent au respect des dispositions de cet article;

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

**AVIS favorable sous condition de la Direction de l'Urbanisme de :**

- **corriger les plans pour le dessin des châssis (petits bois, ...)**
- **donner un détail technique des châssis (invisivent)**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 23 juin 2020**

**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	10:30	PU/30940-19	Monsieur et Madame Quentin & Cécile VANGYTE - CALLEWAERT	Rue des Mérisières 49 rénover et étendre une maison unifamiliale	X	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) dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'une maison située sur une arrière parcelle, le long du chemin de fer ;**

Considérant que la maison existante est de gabarit *rez + 1 + Toiture*, qu'elle est construite en mitoyenneté du côté droit et que sa façade avant est également en mitoyen, au niveau du rez-de-chaussée, avec la maison avant (n° 47) ;

Considérant que la façade latérale gauche est implantée en retrait de 1,85 m de l'axe mitoyen (vers le n° 51) ; que l'accès au logement unifamilial s'effectue par ce passage latéral entièrement situé sur la parcelle du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension latérale, en lieu et place du passage, au niveau du rez-de-chaussée, sur une longueur d'un peu moins de 10 m, pour y accueillir un sas d'entrée et participer au réaménagement de la pièce de vie principale sur toute la largeur de la parcelle (maximum environ 6,50 m),
- L'extension, vers l'arrière, du rez-de-chaussée de 1,50 m, portant la profondeur de la pièce principale de vie réaménagée à environ 9,60 m,
- L'agrandissement, vers l'arrière, du 1<sup>er</sup> étage et son réaménagement en deux chambres avec salle de bain,
- La modification du profil de toiture, avec rehausse de la façade avant de 84 cm, recul et rehausse du faite et réalisation d'une lucarne dans le versant avant et arrière du toit modifié,
- L'aménagement de l'espace parental sous les combles (chambre avec espace dressing et une salle de douche),
- L'isolation thermique de la maison transformée et agrandie, notamment sur la parcelle voisine de droite (n° 45)
- La démolition de l'abri existant en fond de parcelle,
- L'aménagement d'un jardin planté en pleine terre et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée agrandi ;

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'ilots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral) du titre I du RRU

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/03/2020 au 19/03/2020 et du 02/06/2020 au 05/06/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- La demande de conserver la servitude d'accès sur la parcelle du n° 49, donnant accès à la cuisine du n° 47,
- La demande de déplacer la chambre de visite au moins à 4m de la porte d'entrée de la cuisine du n° 47 pour éviter toute nuisance olfactive en cas de souci avec le système d'égouttage,
- La demande de ne pas rehausser le mur mitoyen qui engendrerait tant des pertes considérables de luminosité et d'éclairage dans les pièces de vie du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de la maison mitoyenne (la pièce centrale du rez-de-chaussée étant déjà sombre) qu'un sentiment d'oppression depuis la chambre du 1<sup>er</sup> étage,

- La demande de ne pas réaliser de lucarne dans le versant avant de la toiture (perte d'éclairément, de luminosité et création d'un sentiment d'oppression)
- La demande de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter les dommages en cours de chantier (état des lieux avant travaux, assurances tous risques chantier, etc.), vu que la partie arrière du n°47 ne dispose pas de caves ;

Considérant que le projet ne peut supprimer une servitude de passage existante, sauf accord entre parties ; qu'il ressort de la lettre du propriétaire voisin qu'il souhaite conserver cette servitude ;

Considérant que la largeur de la parcelle, au droit de la maison et de son jardin, varie légèrement et atteint un maximum d'un peu moins de 6,50 m entre axes mitoyens ;

Considérant que la maison existante est constituée de petites pièces sombres ; que sa largeur est limitée à 4,63 m ;

Considérant que la demande réorganise entièrement les circulations du logement ; qu'elle prévoit le nouvel escalier contre le mur mitoyen de droite ;

Considérant que le projet inclut une construction, au rez-de-chaussée, en zone de retrait latéral et transforme, à ce niveau, la maison trois façades en maison mitoyenne ;

Considérant par conséquent que ce volet du projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'il supprime le retrait latéral initialement réalisé et en matière d'aménagement des zone de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce qu'il supprime cette zone au profit d'une construction ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'une caractéristique urbanistique existante du bien ; que sa modification nécessite des mesures particulières de publicité, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'extension latérale au rez-de-chaussée permet de déplacer la porte d'entrée et de créer un sas donnant accès à une toilette et un local vélo vers la droite (en façade avant, en mitoyen avec le n° 47) et à la nouvelle pièce de vie principale ;

Considérant que ce nouveau volume comblant le passage existant comportera un important bandeau vitré en toiture se prolongeant sur sa façade arrière, légèrement en décalage de la façade arrière du volume principal de la maison ;

Considérant que ce puits de lumière permet d'assurer un éclairément naturel abondant au rez-de-chaussée ;

Considérant également que la façade arrière, au rez-de-chaussée, sera largement percée pour baigner le logement dans la lumière naturelle ;

Considérant que le projet prévoit de placer la chambre de visite à proximité immédiate de la porte d'accès à la cuisine du logement avant (n° 47) ; qu'elle pourrait être aisément déplacée afin d'éviter toute nuisance olfactive pour les voisins ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée sera augmentée de 1,50 m, soit portée à 12,92 m ;

Considérant que les extensions arrières du bien faisant l'objet de la demande sont situées au-delà des profondeurs des deux constructions voisines, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de hauteur – toiture de celle-ci (titre I, art. 6) ;

Considérant qu'en vue de compenser l'augmentation de l'emprise au sol de la maison, le projet inclut la démolition de l'abri de jardin existant en fond de parcelle, d'une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que le projet n'engendre une augmentation de l'emprise au sol des constructions que de 0,23 m<sup>2</sup> ;

Considérant en outre que la suppression de la cour au profit d'un jardin planté en pleine terre et d'une terrasse permet de réduire l'imperméabilisation de la parcelle d'un peu plus de 64 m<sup>2</sup>, soit de réduire le taux d'imperméabilisation de 37 % ;

Considérant que la demande supprime les constructions les plus en intérieur d'îlot et les déplace vers l'avant de la parcelle ;

Considérant également que le projet inclut le placement, dans le jardin, d'une citerne d'eau de pluie de 5000 l ; que cet équipement participe à la temporisation des eaux vers le réseau d'égouttage ;

Considérant dès lors que la réalisation d'une construction en zone de retrait latéral avec démolition de l'abri en fond de parcelle rencontre l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage se limite également à 1,50 m ; qu'elle est également entièrement située dans la profondeur de la zone de cours et jardins des deux constructions voisines ;

Considérant que la superficie plancher de ce niveau, à savoir un peu moins de 60 m<sup>2</sup>, permet l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain spacieuses ;

Considérant que la modification des percements en façade latérale et la nouvelle baie en façade arrière permettent un éclairage généreux et conforme aux dispositions du titre II du RRU ;

Considérant que le volume de toiture est aménagé en espace parental avec une salle de douche, une grande chambre et un espace dressing ;

Considérant que ce niveau adapte également la baie existante du pignon latéral gauche ;

Considérant que le nu extérieur de la façade latérale gauche est implanté à moins de 1,90 m de l'axe mitoyen vers la propriété voisine de gauche (n° 51) ;

Considérant dès lors que la situation des lieux engendre déjà actuellement des servitudes de vues ; qu'il y a lieu, pour pouvoir mettre en œuvre le projet, d'adapter les servitudes de vues existantes en concordance avec ce dernier ;

Considérant toutefois que le projet prévoit de rehausser la façade avant, en mitoyen avec la façade arrière du n° 47, de 84 cm et de réaliser une lucarne pour la douche, dans le versant avant de la toiture ;

Considérant qu'au vu de l'orientation Est de cette façade, par rapport à la construction voisine avant (n° 47), les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour ses rares prises de lumières sont inévitables ;

Considérant que la construction située à l'avant ne dispose d'aucune baie dans son pignon latéral gauche ;

Considérant dès lors que ses seules prises de lumières sont implantées dans sa façade avant et sa façade arrière ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage arrière de cette construction voisine est également implanté en mitoyen de la façade avant du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que les prises de lumière pour les pièces de ce 1<sup>er</sup> étage voisin (dont une chambre) sont situées autour d'un petit patio doté d'une coupole permettant d'éclairer les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que l'éclairage naturel de la construction voisine avant est actuellement limité ;

Considérant qu'au vu de la disposition particulière des parcelles, dont les façades avant et arrière sont mitoyennes aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, une perte de luminosité et d'ensoleillement pour la construction voisine avant engendrerait une diminution excessive des conditions d'habitabilité pour le logement voisin avant ;

**Considérant que le faite est également rehaussé et reculé pour permettre l'aménagement d'un niveau habitable disposant d'une hauteur sous plafond confortable et conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;**

**Considérant qu'une légère modification du versant avant de toiture, avec prolongation de celui-ci et rehausse du faite, permettrait également l'aménagement d'un niveau habitable confortable ;**

**Considérant que la lucarne, dans le versant arrière de toiture présente une largeur (3,80 m) supérieure aux deux tiers du développement de la façade (3,10 m), en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ;**

**Considérant qu'elle est pratiquement implantée dans le plan de la façade latérale et avec un retrait d'environ 80 cm par rapport à l'axe mitoyen droit (vers le n° 45) ;**

**Considérant que ce retrait latéral de la lucarne limite l'impact visuel de celle-ci depuis le jardin voisin de droite (n° 45) et que l'orientation de la parcelle permet l'absence de perte d'ensoleillement pour ce dernier ;**

**Considérant que le retrait latéral de 1,85 m de la façade latérale aux étages du bien permet de limiter les pertes d'ensoleillement liées au projet pour le jardin voisin de gauche (n° 51) ;**

**Considérant que cet élément est bordé d'un lanterneau permettant un apport de lumière naturelle à la cage d'escalier ;**

**Considérant qu'il découle des pentes relativement faibles de la toiture projetée que les espaces hors lucarnes ne sont pas habitables ;**

**Considérant que ce choix esthétique participe à l'intégration relativement discrète du projet au bâti circonvoisin et à la limitation de son impact sur les propriétés voisines (luminosité, ensoleillement, vue) ;**

**Considérant que la superficie des planchers du logement unifamilial atteindra presque 178 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que l'augmentation des superficies planchers est limitée à un peu plus de 36 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le programme du projet, à savoir une maison unifamiliale à trois chambres, une salle de bain et une salle de douche, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, actuellement insalubre ;**

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

**Considérant que la construction existante est de style relativement traditionnel, que les matériaux utilisés sont assez communs (briques vernissées jaunes et grises, enduit blanc, tuiles rouges, etc.) et a subi de nombreuses modifications au fil des années ;**

**Considérant que ces extensions existantes ne sont pas toujours harmonieuses ; que le projet propose une rénovation complète et une modification esthétique conséquente du bien ;**

**Considérant que la rue des Mérisiers est composée de styles architecturaux variés ;**

**Considérant que le projet harmonise le bien et propose une construction dans un style cohérent et permettant de limiter les impacts négatifs des extensions sur le voisinage ;**

**Considérant que la couverture de la toiture et des lucarnes est prévue en zinc de teinte anthracite, que la façade sera recouverte d'un crépi gris clair tranchant avec la teinte de la toiture à volumétrie plus moderne ;**

Considérant que les châssis et appuis de fenêtre en aluminium anthracite participent au nouveau style architectural sobre et cohérent du projet de reconditionnement du logement ;

Considérant en outre que la construction n'est pratiquement pas visible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que les modifications des caractéristiques urbanistiques du bien ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant la suppression de la rehausse de la façade avant et de la lucarne dans le versant avant de la toiture ;

Vu l'alternative proposée par l'architecte en séance de la commission de concertation ;

Considérant que celle-ci supprime la rehausse de la façade avant ainsi que la lucarne avant ; que la façade arrière y est rehaussée et la lucarne déplacée dans le plan de la façade arrière, avec cadre en saillie ;

Considérant toutefois que l'isolation du pignon droit de l'habitation est prévue sur la parcelle voisine (n° 45) ; qu'elle occupera une bande de terrain d'une largeur d'une dizaine de centimètres au-delà de l'emprise du mur mitoyen ;

Considérant que cette isolation ne peut être mise en œuvre sans l'accord explicite du propriétaire voisin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art. 12) sont acceptables, moyennant les adaptations proposées en séance ;

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

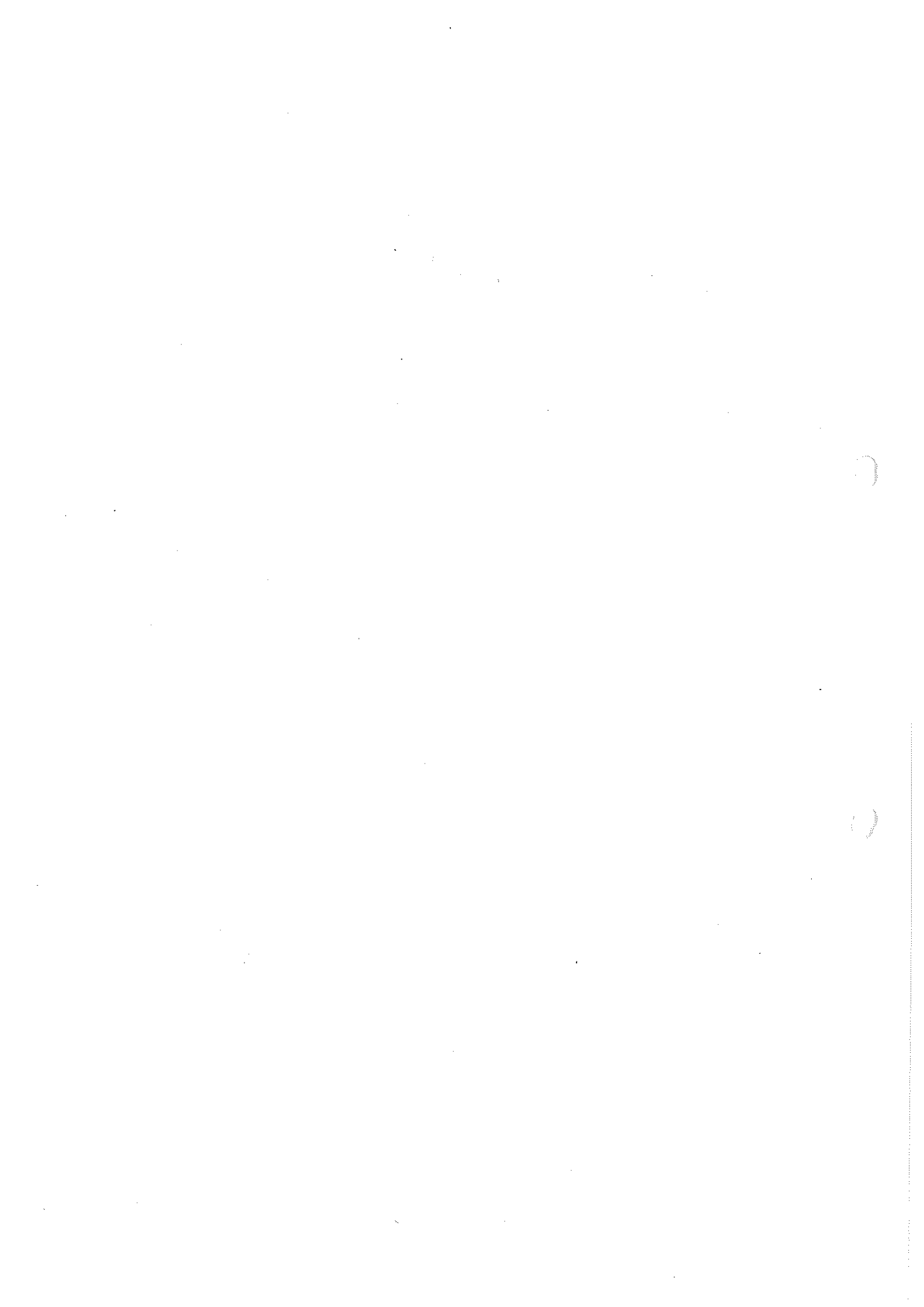
**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Ne pas réaliser de rehausse de la façade avant ni de lucarne dans le versant avant de la toiture,
- Préférer une augmentation des superficies habitables des combles vers l'arrière de la maison, avec une rehausse limitée de la façade arrière et une modification de la lucarne arrière en harmonie avec l'alternative proposée en séance,
- Conserver la servitude d'accès sur la parcelle du n° 49, donnant accès à la cuisine du n° 47 (notamment en cas de pose d'un portail fermé à clé),
- Déplacer la chambre de visite actuellement proche de la porte d'entrée de la cuisine du n° 47 en vue d'éviter toute nuisance olfactive en cas de souci avec le système d'épuration,
- Obtenir les servitudes de vue modifiées vers la parcelle voisine de gauche (n° 51) depuis les nouvelles baies de fenêtres et les baies modifiées en façade latérale,
- Obtenir l'accord du propriétaire voisin de droite pour placer l'isolation sur son terrain ou réaliser l'isolation par l'intérieur.

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation – mitoyenneté (titre I, art. 3), la profondeur de construction (titre I, art. 4), la hauteur et la lucarne (titre I, art. 6) et l'aménagement de la zone de cours et jardins (titre I, art. 12) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 23 juin 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:00	PU/30924-19	Monsieur Thomas NYSSSEN	Rue Eigenhuis 2 isoler le pignon latéral, la façade arrière et la toiture ainsi que mettre en conformité la maison unifamiliale	X	application de l'art. 188/7 du COBAT (MPP à la demande d'un PPAS)  dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol "ZONE 2 - COIN DU BALAI", en zone d'habitat et d'activités complémentaires (AG du 01-10-2015) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne, de gabarit *rez + 1 toiture*, construite suite au permis d'urbanisme délivré en 1991 ;

Considérant que la construction voisine de gauche est le garage du n°8 de la place Rik Wouters ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler le pignon latéral, la façade arrière et la toiture ainsi que mettre en conformité la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation du pignon latéral, au-dessus de la propriété voisine de gauche (garage du n° 8 place Rik Wouters),
- L'isolation du mur d'héberge, au-dessus de la construction voisine de droite (n° 4 rue Eigenhuis),

- L'isolation de la façade arrière de la maison unifamiliale,
- L'isolation de la toiture, avec rehausse de 15 cm du niveau du faite,
- La mise en conformité de la maison unifamiliale, à savoir :
  - L'aménagement d'un atelier à l'arrière du sous-sol (rez-de-jardin) en lieu et place du bureau/bibliothèque et du salon, avec modification des baies en façade arrière et de la structure portante de la maison (suppression d'un maximum de murs porteurs au profit d'une colonne centrale),
  - La modification du sas d'entrée, en façade avant, et suppression du garage moto/vélos au profit d'un rangement,
  - La réduction de la surface du séjour à l'arrière du rez-de-chaussée, au profit d'une terrasse implantée entre le mur mitoyen de droite (vers le n° 4) et le volume du séjour maintenu,
  - La modification de la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage en la limitant à la partie gauche du bien, contre l'axe mitoyen, sur une longueur de minimum 4,47 m et de maximum 5,52 m (contre la façade),
  - La modification du cloisonnement intérieur du 2<sup>ème</sup> étage,
  - La réduction de la baie du 1<sup>er</sup> étage, en façade avant ;

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 l'art. 188/7 du COBAT (MPP à la demande d'un PPAS) – prescription 4.4.1.1
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/03/2020 au 19/03/2020 et du 02/06/2020 au 05/06/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur le refus de placer une isolation du pignon latéral au-dessus de la propriété voisine de gauche (n°8 place Rik Wouters) et la mise en péril du potentiel constructible prévu par le plan particulier d'affectation du sol en cas de maintien des terrasses existantes ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation, être en discussion avec les deux propriétaires voisins pour aboutir à un accord éventuel concernant la pose de l'isolation au-dessus de leur parcelle ; qu'en cas d'absence d'accord, l'isolation devra se faire par l'intérieur ;

Considérant que la prescription 4.4.1.1 du plan particulier d'affectation du sol du coin du balai impose que toute modification visible depuis l'espace public soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation prévue de la toiture en pente dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que la rehausse du faite engendrée par cette isolation est limitée à 15 cm ;

Considérant que la demande conserve le matériau de couverture du toit, à savoir la tuile rouge ;

Considérant que la modification de toiture ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

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

Considérant que la modification du sas d'entrée, la suppression du garage moto/vélos au profit d'un rangement pour le logement unifamilial et la réduction de la hauteur de la fenêtre de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant que la demande inclut le placement d'un complexe d'isolation de 16 cm d'épaisseur sur le pignon de gauche, orienté au Sud ;

Considérant que les propriétaires voisins sont opposés au placement d'une isolation au-dessus de leur propriété ;

Considérant par conséquent qu'elle ne peut être mise en œuvre ;

Considérant que l'isolation du mur d'héberge de droite, d'une épaisseur de 14 cm, se limite au volume du 2<sup>ème</sup> étage, partiellement sous toiture ;

Considérant que l'orientation de ce mur d'héberge, à savoir le Nord, engendre d'importantes pertes de chaleur pour le logement unifamilial ;

Considérant que la finition de l'isolation est prévue en enduit blanc, d'une épaisseur de 2 cm, portant l'épaisseur totale du complexe à 16 cm ;

Considérant que la façade avant est également recouverte d'un enduit blanc ;

Considérant par conséquent que le raccordement, entre la façade avant et l'isolation sollicitée s'intégrera discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant que les modifications de la façade avant sont limitées ; que la réduction de la hauteur de la fenêtre de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage permet de supprimer le garde-corps en épaisses lices de bois initialement prévu ;

Considérant que la modification du sas d'entrée a conservé un relief dans le revêtement de la façade rappelant la porte de garage initialement prévue ;

Considérant dès lors que les modifications de la façade à rue ne portent pas atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

Considérant que la prescription 2.1.1.1 du plan particulier d'affectation du sol permet l'aménagement d'ateliers au sous-sol jardin de maximum 60 m<sup>2</sup>, pour autant que l'activité ne cause pas de trouble de voisinage ;

Considérant dès lors que cet aménagement, d'une superficie de moins de 32 m<sup>2</sup>, est conforme aux dispositions du PPAS ;

Considérant que la terrasse existante, à mettre en conformité, à l'arrière du rez-de-chaussée est intégrée à la profondeur existante de droit du bien ;

Considérant qu'au vu de la déclivité du terrain, le rez-de-chaussée est située au 1<sup>er</sup> étage par rapport au niveau du jardin (2,80 m en surplomb du jardin) ;

Considérant que la terrasse initialement prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage se développait sur toute la largeur de la façade, sur une profondeur de 1,80 m ;

Considérant que modification de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage consiste en la limitation de son développement à la partie gauche du bien, contre l'axe mitoyen, sur une longueur de minimum 4,47 m et de maximum 5,52 m (contre la façade),

Considérant que la profondeur de cette terrasse en hauteur est identique à celle initialement autorisée dans le permis d'urbanisme de 1991 ;

Considérant toutefois que les terrasses, à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage engendrent des vues non conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant plus précisément que la terrasse du rez-de-chaussée engendre des vues obliques vers la propriété voisine de droite (n° 4) ;

Considérant qu'il serait aisé de respecter un retrait de 60 cm par rapport à l'axe mitoyen de droite en plaçant, par exemple un bac planté fixe en about de terrasse, contre le mur mitoyen existant ;

Considérant que la terrasse existante de fait à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage engendre tant des vues droites que des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 8 place Rik Wouters) ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en prévoyant un retrait de min 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant que les modifications de volumes et de baies et ainsi que les aménagements de terrasses en façade arrière ont été réalisés en harmonie avec l'aspect architectural du bien ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

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

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

- Obtenir l'accord des propriétaires voisins pour le placement de l'isolation extérieure des murs d'héberge ou, à défaut, ne pas réaliser d'isolation au-dessus des propriétés voisines
- Respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques depuis les terrasses existantes à l'arrière du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en prévoyant :
  - au rez-de-chaussée, un bac planté fixe (vues obliques)
  - au 1<sup>er</sup> étage, un retrait latéral de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche

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

**La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 23 juin 2020

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
7	11:20	17/PFU/6934 32/	Administration communale de Watermael-Boitsfort  Monsieur Jean-Marc Wattiaux	Avenue des Nymphes 1 - 24 Avenue des Sylphes  Abattre un total de 330 arbres répartis sur les trois voiries.	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

### Contexte:

- Considérant que le périmètre de la demande se trouve en zone viaire et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'aménagement du territoire (PRAS), adopté par Arrêté du Gouvernement de la région Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le périmètre de la demande se trouve en site classé de l'ensemble des cités-jardins du « Logis-Floréal » (à l'exception de l'avenue des Naïades) ;
- Considérant que le périmètre de la demande jouxte une Zone Natura 2000 ;

#### 1. Procédure :

- Considérant que la demande a été accusée complet en date du 17 janvier 2020 ;
- Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour les raisons suivantes :

- En application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) ;
- En application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : Commune de Watermael-Boitsfort, CRMS, DPC, BE ;
- Considérant l'avis de l'IBGE du 13/02/2020 ;
- Considérant l'avis de la CRMS émis en sa séance du 1/04/2020 ;

## **2. Situation existante:**

- Considérant que les avenues concernées par le projet sont bordées d'alignements d'arbres en mauvais état sanitaires ou d'arbres morts ;

## **3. Situation projetée :**

- Considérant qu'une replantation de 333 arbres est prévue en alternant les essences par voirie ou par tronçon ;
- Considérant que les alignements sont respectés ;
- Considérant que le projet vise à améliorer le caractère du patrimoine paysagé ainsi que la biodiversité du site ;
- Considérant que le projet ne propose pas d'intervention sur la chaussée carrossable ;

## **4. Motivation**

- Considérant l'abattage et la replantation d'arbres doit se faire dans le respect de la typologie particulière de la cité jardin ainsi que dans le respect de la biodiversité ;
- Considérant que les lignes guides suivantes sont appliquées au projet :
  - Garder une même logique dans les différentes voiries ;
  - Alternner les essences par voirie ou par tronçon de voirie ;
  - Dans les zones engazonnées, décaler les nouvelles plantations de 30 à 50cm afin de pouvoir maintenir, pour des raisons écologiques, le système racinaire ainsi que les totems des arbres abattus ;
- Considérant que les voiries jouxtent un site Natura 2000, habitat de lucanes cerf-volant ;
- Considérant qu'il a lieu de développer la capacité d'accueil de cette espèce aux pourtours du site Natura 2000 ;
- Considérant que les modifications de la situation existante amenées par le plan de replantation consistent à améliorer l'environnement des sujets, l'accès des riverains, la durabilité des trottoirs ainsi qu'à améliorer l'intégration des arbres avec le bâti ;
- Considérant que la demande, moyennant le respect des conditions, respecte le bon aménagement des lieux ;

## **5. Avis**

Avis favorable, à condition de:

- Respecter les conditions de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 1/04/2020 : Remplacement de la proposition des prunus subhirtella 'Autumnalis rosea' par des prunus subhirtella 'Fukubana' ;
- Remplacement de la proposition de replantation de Malus fruitiers par des Malus d'ornement ;

Rajout de sujets sur la partie paire de l'avenue Berensheide entre le rond-point des Trois Tilleuls à l'avenue des Vestales, reprendre l'alignement clairsemé et respecter au minimum le rythme des fosses de plantation existantes ;

La C.R.M.S. demande d'établir, à l'avenir, un plan de gestion patrimonial pour le volet paysager de la Cité-Jardin « Le Logis »

- Respecter les conditions de l'avis de Bruxelles Environnement du 13/02/2020 :  
Préserver l'habitat des lucanes cerf-volant en maintenant des totems en surface ; les

Ces conditions devront être retranscrites, suite à un article 191, dans un plan :

- Un nouveau plan de plantation comprenant une plantation clairsemée mais régulière du côté pair de l'Avenue du Berensheide.
- Ce nouveau plan devra prendre en compte l'avis de la CRMS en matière de choix des essences à replanter, à la fois pour les Avenues des Nymphes et des Sylphes (voir liste proposée par la CRMS) et pour les fruitiers à planter sur les squares aux angles de Berensheide et des Avenues des Nymphes, Sylphes et Tritons (pommier ornemental).

Ces plans détaillés de plantation devront être accompagnés d'un plan en coupe précisant la mise en place d'une barrière anti-racine pour éviter sur le long terme les problèmes de soulèvement du pavage et les dégâts aux racines lors des travaux ultérieurs de réfection des trottoirs.

