



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 10:30 | PU/31299-21 | Monsieur Jérôme LHOIST et/ou Madame Céline GHINS | Drève de la Louve 5 installer une cabine haute tension | 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) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS |

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande en zone de parc, dans le PPAS zone 1 "Souverain Est, partie Sud" A.E. 18.03.93 ;

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale R+1+T construite dans les années 60 ;

Considérant que les travaux consistent principalement à installer en zone de recul une cabine haute tension à usage privatif d'une puissance de 173kwa ;

Considérant qu'une partie du bien se situe dans une zone tampon de 60m de Natura 2000 ; que l'emplacement prévu pour la cabine de haute tension est en dehors de cette zone ;

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

- Dérogation à un PPAS –Zone 1-Souverain Est Partie Sud (aménagement en zone de parc) ;
- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Application de la prescription particulière 21 (ZICHEE) du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 portant principalement sur :

- L'impact de la cabine sur le magnolia planté à quelques mètres de la zone d'intervention ;
- La minéralisation davantage de la parcelle et l'impact environnemental de ce dispositif de par son emplacement dans les 60m de Natura 2000 ;
- L'impact de la cabine projetée sur la biodiversité et la qualité écologique de la zone (migration des batraciens) ;

Considérant que selon SIBELGA et l'ingénieur technique responsable du projet de rénovation de l'habitation, l'installation de la cabine haute tension est nécessaire pour son bon fonctionnement ; qu'il n'y a pas d'alternative à cette installation ;

Considérant que la zone d'intervention se situe sur un talus végétalisé ; que des travaux d'excavation d'environ 1m de profondeur seront effectués pour placer le dispositif ;

Considérant que la zone d'intervention sera bordée de 3 murs de soutènement de 0,90m de hauteur formant une surface de 26,45m², soit 4,90m de profondeur par 5,4 de large ; que la cabine sera installée à une distance de 1m de ces 3 murs de soutènement ;

Considérant que la zone d'intervention prévue est à proximité d'un magnolia à haute tige ;

Considérant que la cabine projetée est d'une hauteur de 2,50m et d'une superficie de 8,10m², soit 3m de façade par 2,70m de profondeur ;

Considérant que la cabine sera placée à 1,20m de la limite de la propriété et à 11,40m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°3 ;

Considérant que les haies d'alignement de 1,20m de hauteur, situées au niveau de la zone d'intervention seront remplacées ; qu'un portillon d'accès SIBELGA de 1m sera placé entre ces nouvelles haies d'alignement ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que la cabine haute tension est projetée en zone de recul ;

Considérant qu'il convient de protéger le magnolia et le caractère vert du talus en prenant toutes les précautions lors de l'installation de la cabine et des murs de soutènement et en complétant la couverture verte aux abords immédiats de ceux-ci ;

Considérant que les parois de la cabine haute tension ont une finition de ton vert-végétal RAL 6003 et que cette finition permettra de se fondre dans l'environnement végétal ;

Considérant qu'aucune information ne nous est parvenue concernant le revêtement prévu pour les abords de la cabine projetée ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords de la cabine participe à la lutte contre les inondations ;

Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement du paysage urbain et qu'il y a lieu de conserver les perspectives visuelles depuis l'espace public ;

Considérant que l'emplacement de cette cabine doit impérativement permettre un accès direct de SIBELGA ; que la distance prévue entre la limite de la propriété et la porte de la cabine est de 1,50m ;

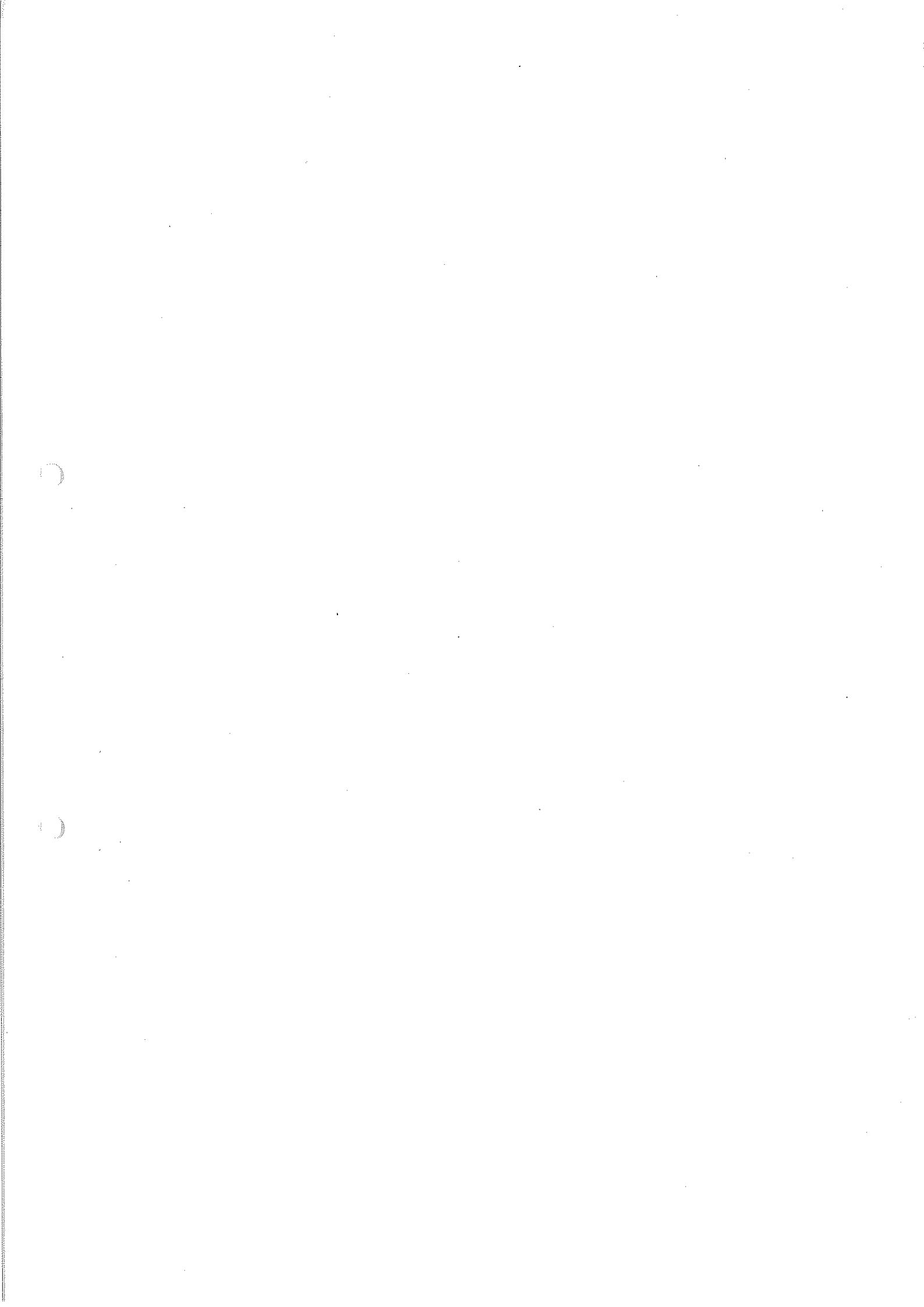
Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est acceptable ; qu'il y a lieu d'aménager les abords de la cabine en zone plantée en pleine terre et de tendre au respect des prescriptions de cet article 11 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge au PPAS –Zone 1-Souverain Est Partie Sud en ce que seul les petits espaces de jeux et de sport de pleine air ainsi que des petites constructions de maximum 10m², complémentaires à ces équipements, peuvent être autorisés en zone de parc, moyennant l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestres et Echevins et sous réserve de leur bonne intégration ;

Considérant qu'il s'agit, selon SIBELGA, d'un équipement complémentaire et nécessaire à l'habitation ; que la cabine haute tension est inférieure à 10m² et que les surfaces non engazonnées ni plantées constitueront moins de 10% de la superficie totale de la zone de parc ;

Considérant que le toit de la cabine projetée aura une finition en membrane d'étanchéité bitumée noire ;

Considérant que les finitions de toitures foncées participent à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau de la biodiversité, du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;



Considérant que la toiture végétale permettra d'intégrer la biodiversité sur la cabine et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;

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

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS-Zone 1 Souverain Est partie Sud est acceptable ;

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 ;

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

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

- Revoir l'implantation de la cabine afin de garantir la protection du réseau racinaire et la croissance du magnolia ;
- Prévoir des dalles végétales sur une largeur de 1m au niveau de l'accès entre le portillon et la porte de la cabine et engazonner les abords ;
- Réaliser une couverture végétale sur le toit de la cabine haute tension endéans les 3 mois de son installation;
- Recouvrir les murs de soutènement par la plantation de plantes grimpantes ou tombantes endéans les 3 mois de l'installation de la cabine haute tension ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS –Zone 1-Souverain Est Partie Sud en ce qui concerne l'aménagement en zone de parc est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés et les documents répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme en vertu de l'article 191 du CoBAT.

COMMUNE

Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme


Madame BOGAERTS

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction du Patrimoine Culturel


Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

AVIS

| N° Nr | H U | N° dossier Dossier nr | Demandeur Aanvrager | Situation du bien Ligging van het goed | E.P. O.O | Motifs Redenen |
|----------|--------|--------------------------|--|--|-------------|--|
| 3 | 10:45 | PU/31265-21 | Monsieur YANNOUSSIS et Madame COMMEAU | Rue Edouard Olivier 3 transformer et agrandir la maison unifamiliale | X | application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU |

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit *rez + 1 + toiture* construite, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme le 01/04/1932 ; qu'elle a été agrandie à l'arrière du rez-de-chaussée en 1933 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de l'extension existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée,
- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture,
- L'aménagement d'un logement à 5 chambres, un bureau et 4 salles de bain,
- La pose de panneaux solaires photovoltaïques en toiture avant et arrière,
- La régularisation du remplacement des châssis existants en PVC blanc,

- La perméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
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),
- Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur la perte de luminosité engendrée par le projet sur les propriétés voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens et en ce que la profondeur de l'extension de la cuisine, au rez-de-chaussée, dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mesurée dans son axe médian ;

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 qu'en situation existante de droit, la maison comporte deux pièces en enfilade du côté gauche de la parcelle (séjour à l'avant et cuisine à l'arrière de l'escalier) et une seule pièce de son côté droit (bureau/salon TV en situation projetée) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle est entièrement bâtie de son côté gauche, une seconde pièce ayant été construite de son côté droit (salle de bain) ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer une partie de l'extension existante de fait du côté gauche de la parcelle, afin de créer une cour extérieure d'un peu moins de 4 m², perméable et partiellement plantée ;

Considérant que la salle de bain existante de fait serait régularisée ;

Considérant l'existence de murs mitoyens sur tout le pourtour de la parcelle ; que le projet au rez-de-chaussée ne nécessite aucune modification de leur hauteur ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, mitoyenne à un angle aigu de voiries, comportant une maison unifamiliale disposant de deux pièces en largeur de la parcelle ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée de la maison déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que les cours ne sont pas plantées en pleine terre sur au moins la moitié de leur surface ;

Considérant qu'en situation existante, la totalité de la parcelle a été imperméabilisée ;

Considérant que le projet prévoit une surface perméable d'un peu plus de 4 m² ; que les surfaces cumulées des deux cours atteint un peu plus de 7,5 m² ;

Considérant dès lors que la nouvelle zone de cours et jardins de la parcelle sera perméable sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant que l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que les zones de cours et jardins, de dimensions réduites, peuvent être totalement imperméabilisées pour des raisons de salubrité ;

Vu la faible profondeur de la parcelle, à savoir 9,30 m mesurée dans son axe médian, limitant les $\frac{3}{4}$ de sa profondeur à un peu moins de 7 m ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée atteint les 9,30 m le long de la limite mitoyenne de gauche, avec un dépassement de cette profondeur de +/- 25 cm dans la partie droite de la cuisine ;

Considérant que la salle de bain existante à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite de 1,70 m ; qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la toiture plate de la salle de bain sera végétalisée ;

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

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots, respectant de ce fait l'esprit de la prescription générale 0.6. du PRAS ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à la réalisation et la modification des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art.6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que les pièces de vie principale du rez-de-chaussée atteignent une surface cumulée d'un peu plus de 41 m² ;

Considérant que la superficie de plancher du salon est limitée à un peu moins de 13 m² ; que le titre II du règlement régional d'urbanisme impose un minimum de 20 m² ;

Considérant néanmoins que la cuisine dispose de plus de 16 m² ; que le bureau / salon télé prévu en partie droite du rez-de-chaussée présente une surface de 12,5 m² ;

Considérant dès lors que la surface totale des pièces de vie principale paraît suffisante pour que les occupants du logement unifamilial bénéficient de conditions d'habitabilité acceptables ;

Considérant également qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (titre II, art. 3) liée aux pièces de vie principale est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mesurée dans son axe médian ;

Considérant que l'extension abritant la chambre 3 s'adosse au haut mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 5) ;

Considérant que l'angle de la salle de douche attenante à la chambre 3 prévue dans l'extension susmentionnée est implanté sur le mur mitoyen de fond de parcelle ;

Considérant que la fenêtre prévue à l'arrière du 1^{er} étage ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues en ce que les châssis ouvrants sont implantés à moins de 1,90 m des axes de propriété (vers le n° 5 de la rue Edouard Olivier et vers le n° 24 de la rue Lambert Vandervelde) ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ; qu'il n'y a pas lieu de prévoir des volumes engendrant des vues plongeantes dans les propriétés voisines ;

Considérant en outre que la façade arrière du volume prévu à l'arrière du 1^{er} étage serait ponctuellement implantée à moins de 4 m du plan de la façade arrière du corps de logis principal de la maison mitoyenne en fond de parcelle, sise au n° 24 de la rue Lambert Vandervelde et à environ 5,80 m de la façade arrière de la façade arrière du corps de logis principal de la construction sise au n° 26 de cette même rue ;

Considérant que les parcelles voisines le long de la rue Vandervelde sont, au rez-de-chaussée, construites sur toute leur profondeur, sur la moitié de leur largeur ;

Considérant que le plan d'implantation annexé à la demande de permis d'urbanisme mentionne des volumes voisins de gabarit *rez + 2 + toiture* ;

Considérant que cette information est manifestement fautive ; que le plan d'implantation doit permettre à l'autorité délivrante d'évaluer l'intégration du projet dans son environnement immédiat ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme afin qu'ils reflètent la situation existante de fait sur les parcelles avoisinantes à celle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande a été construite, en 1932, en largeur plutôt qu'en profondeur, contrairement aux constructions voisines le long de la rue Lambert Vandervelde ;

Considérant que la maison dispose de deux pièces de vie en largeur et une seule pièce en profondeur ;

Considérant que les maisons voisines le long de la rue Lambert Vandervelde disposent d'une seule pièce en largeur de parcelle et de deux pièces en enfilade dans leur corps de logis principal ;

Considérant néanmoins que la réalisation d'une seconde pièce en profondeur, au 1^{er} étage, constitue une urbanisation classique ;

Considérant toutefois la disposition particulière de la parcelle, mitoyenne à un angle aigu ;

Considérant que la réalisation d'une extension d'environ 16 m² au 1^{er} étage serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la construction d'un haut mur de façade arrière ponctuellement à moins de 4 m de la façade arrière engendrerait un sentiment d'enclavement et de promiscuité excessif pour les constructions voisines de la rue Vandervelde ;

Considérant que la surface de la parcelle est limitée à 74 m² ; que la superficie totale des planchers projetée est portée à pratiquement 194 m² ;

Considérant que le rapport P/S, atteignant 2,08 dans le cadre du présent projet, traduit une densification importante de la parcelle ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet, afin de proposer une annexe, à l'arrière du 1^{er} étage, n'engendrant aucune vue sur les parcelles voisines et respectant le maximum de profondeur de bâtisse prévue à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à savoir les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mesurée dans son axe médian, soit pratiquement 7 m ;

Considérant également qu'il y a lieu de réduire la volumétrie en diminuant la largeur de l'extension à l'étage d'au moins 1 m ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture avant et arrière de la maison respectent les prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elles permettent de prolonger l'escalier existant ainsi que d'aménager deux chambres, une salle de douche et une toilette dans les combles ;

Considérant que la superficie de plancher du niveau sous combles atteint pratiquement 30 m² ;

Considérant que la hauteur extérieure des chiens-assis est limitée à environ 1,45 m ;

Considérant que la largeur de la lucarne avant atteint 5,32 m, soit les $\frac{2}{3}$ du développement de la façade à rue ; que la largeur du chien-assis arrière est limitée à 4,85 m ; qu'il est implanté dans l'emprise du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que les pièces aménagées sous les lucarnes disposeront d'une hauteur sous plafond de 2,32 m, conforme aux dispositions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les chiens-assis seront recouverts de panneaux de finition de teinte blanche et munis de châssis blancs ;

Considérant toutefois que les éléments en saillie projetés en toiture sont dépourvus de tout couronnement ; que l'ébrasement extérieur de leurs châssis est limité à moins de 10 cm ;

Considérant que l'absence de relief accentue l'impact visuel massif de ces extensions ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un élément de finition pour ces lucarnes ou un ébrasement extérieur de leurs châssis plus conséquent, afin de permettre leur intégration plus discrète au volume de toiture existant ;

Considérant toutefois qu'aucune chambre du logement agrandi ne disposera de minimum 14 m² ; que la plus grande chambre dispose de pratiquement 12,5 m² ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la surface de la plus petite chambre du projet, tel que sollicité, atteint 10,70 m² ;

Considérant dès lors que les conditions d'habitabilité du projet sont acceptables ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (titre II, art. 3) relative à la chambre principale est acceptable ;

Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 01/04/1932 ;

Considérant par conséquent que le bien n'est pas repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et que le dossier ne doit pas être soumis à l'avis de la commission de concertation, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant toutefois que la demande vise à la régularisation des châssis existants, en PVC blanc ; que les nouveaux châssis de la lucarne avant seront également en PVC de teinte blanche ;

Considérant que la façade de l'immeuble est une façade de qualité qui présente des détails architecturaux intéressants traduisant de son ancienneté et de sa valeur patrimoniale ;

Considérant que les châssis d'origine étaient munis d'impostes et de petits bois dans leur partie basse ;

Considérant que les châssis existants de fait sont dépourvus d'imposte ;

Considérant que la suppression des impostes a permis une amélioration de l'éclairage naturel des pièces de vie du logement ;

Considérant également que les châssis du rez-de-chaussée étaient initialement à division tripartite ; qu'ils ont été remplacés par des châssis à division bipartite ;

Considérant que la largeur des baies de fenêtre du rez-de-chaussée avoisinent 1,75 m ;

Considérant dès lors que la réduction des divisions ne porte pas atteinte à l'habitabilité des pièces de vie et permet de conserver des largeurs d'ouvrants maniables, de moins de 90 cm ;

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

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

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

Considérant que le 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 les panneaux photovoltaïques prévus en toiture de la maison seront posés sur les toitures plates des lucarnes et sur les versants de toiture mêmes ;

Considérant que la toiture du bien n'est pratiquement pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'inclinaison des panneaux solaires projetés sur la toiture plate des lucarnes reste très limitée, à savoir environ 7° par rapport à l'horizontale ;

Considérant dès lors qu'au vu de la disposition des lieux et de leur positionnement, les panneaux solaires projetés qui ne seront pas placés dans le plan de la toiture en pente ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que leur placement est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 3° de l'arrêté du 13 novembre 2008 dit "de minime importance", tel que modifié subséquentement ;

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

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

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

- Corriger les informations relatives aux constructions voisines et leur représentation sur les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme (plan d'implantation et plans de niveaux) ;
- Réduire la profondeur de l'extension prévue à l'arrière du 1^{er} étage à maximum $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mesurée dans son axe médian, à savoir 6,98 m et réduire la largeur d'au moins 1m ;
- Soigner la finition des lucarnes en prévoyant un couronnement ou un ébrasement extérieur des châssis de minimum 20 cm ;
- Prévoir, pour les châssis des lucarnes, des châssis en bois ;
- Prévoir, en façade avant, lors de leur prochain remplacement, des châssis en bois peint en blanc ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art.4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6), le maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et la surface minimale des pièces d'habitation (titre II, art. 3) 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.

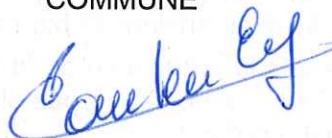
COMMUNE



Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame BOGAERTS



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 11:15 | PU/31290-21 | Madame NACHTERGAEL | Rue des Garennes 12 isoler l'habitation par l'extérieur et mettre le bien en conformité | X | Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) Application de l'art. 126§11 du CoBAT: Dérogation à un PPAS : prescriptions 2.1.4 b) (Aspect esthétique des façades et matériaux) Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) |

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol "ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST" (A.E. du 18/03/1993), en zone d'habitation ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite entre 1900 et 1918, érigée à l'angle des rues des Garennes et des Béguinettes, de gabarit *rez + 1 + toiture à deux versants* ;

Considérant qu'elle a été transformée en 1955 par la construction d'un garage et d'une liaison entre la rue des Béguinettes, avec une seconde porte d'accès au logement, et l'arrière de la rue des Garennes, abritant également une salle de douche ;

Considérant que la façade avant, le long de la rue des Garennes, présente une largeur réduite à 3 m ; que l'importante façade latérale, le long de la rue des Béguinettes, ne présente aucun percement, excepté une baie donnant sur cour, la seconde porte d'entrée et celle de garage, suite aux extensions de 1955 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler l'habitation par l'extérieur et mettre le bien en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation, par l'extérieur, des façades et de la toiture de la maison ;
- Le remplacement des portes d'entrée et de garage ;
- La mise en peinture des châssis en rouge carmin ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

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

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

- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant),
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS : prescriptions 2.1.4 (Aspect esthétique des façades et matériaux), b) Matériaux

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation des façades, par la pose d'un complexe d'une épaisseur de 12 cm, enduit inclus, modifie l'alignement de la maison ;

Considérant l'orientation nord-ouest de l'important pignon à isoler ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux visant à isoler les constructions existantes et améliorer le confort thermique des logements ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située sur un angle ;

Considérant que les oreilles de trottoir portent la largeur du cheminement piétons à un peu plus de 3 m le long de la rue des Béguinettes ;

Considérant que le trottoir existant le long de la rue des Garennes présente une largeur de plus de 1,50 m, bordure non comprise ;

Considérant que l'épaisseur totale du complexe isolant et enduit se limite à 12 cm, dimension acceptée pour les éléments en saillie sur une façade à rue ;

Considérant dès lors que le cheminement des piétons n'est pas mis en péril par l'isolation sollicitée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la façade existante est recouverte d'un enduit de teinte claire ;

Considérant que la teinte proposée pour l'enduit sur isolant sera claire, dans les nuances de brun ;

Considérant que les façades enduites des constructions avoisinantes sont également de teintes claires ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) liée à la pose de l'isolation sur les façades avant et latérale est minime et acceptable ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une rehausse de son faite d'un peu moins de 20 cm ;

Considérant que la rue des Garennes est en pente ; que les faites de la maison faisant l'objet de la demande et de sa construction mitoyenne sont alignés ;

Considérant que la différence de niveaux entre le niveau du trottoir au droit de l'axe mitoyen de gauche et au droit du mur pignon droit atteint 26 cm ;

Considérant dès lors que l'isolation de la toiture par l'extérieur respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que l'isolation de la toiture permet de limiter les déperditions thermiques du logement et contribue donc aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant toutefois que les toitures plates du bien ne présentent aucune finition esthétique ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

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

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

Considérant que la porte d'entrée existante le long de la rue des Garennes n'est plus utilisée ;

Considérant dès lors que la demande vise à son remplacement, par une porte vitrée permettant d'améliorer l'éclairage naturel du séjour situé dans la pièce avant de la maison ;

Considérant que la prescription 2.1.4 (Aspect esthétique des façades et matériaux), et plus précisément la partie b) Matériaux, du plan particulier d'affectation du sol « Zone 4 – Souverain Ouest » prévoit que les portes d'entrée soient vitrées sur maximum 1/3 de leur surface ;

Considérant que les portes d'entrée pleines et peu vitrées constituent l'une des caractéristiques prédominantes du quartier de la rue de l'Hospice, quartier historique de Boitsfort ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques historiques des biens, d'autant que celui faisant l'objet de la demande est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé de surcroît en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « zone 4 – souverain ouest » en matière d'aspect esthétique des façades et matériaux (prescription 2.1.4 b) n'est pas acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée existante le long de la rue des Béguinettes est en bois, pleine ;

Considérant que les portes de garage et d'entrée de la rue des Béguinettes seront remplacées par des menuiseries en bois, à peindre en rouge carmin ;

Considérant que les châssis existants sont en bois ; que la demande prévoit leur mise en peinture dans la même teinte que celle des nouvelles portes, à savoir le rouge carmin ;

Considérant que cette couleur intense s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant que la nouvelle porte de garage sera sectionnelle ; que la nouvelle porte d'entrée, en bois, présentera des lignes identiques aux panneaux de la porte de garage sectionnelle ;

Considérant que toutes les menuiseries seront repeintes en rouge carmin ;

Considérant dès lors que les menuiseries prévues le long de la rue des Béguinettes s'intègrent discrètement au projet de rénovation et isolation ;

Considérant que la salle à manger existante de fait, dans la pièce centrale au rez-de-chaussée de la maison, ne dispose que d'une petite fenêtre, en façade arrière, pour son éclairage naturel direct ;

Considérant que la surface nette éclairante de cette pièce de vie se limite à 0,94 m² ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la cuisine du logement y était aménagée ; qu'aucun éclairage naturel n'est exigé pour les cuisines ;

Considérant que la cuisine a été déplacée dans la jonction entre le hall d'entrée de la rue des Béguinettes et la nouvelle salle à manger ;

Considérant que la surface de la nouvelle cuisine se limite à environ 6,75 m² ; que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme prévoient 8 m² pour les cuisines (art. 3) ;

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

Considérant que le déplacement de la cuisine dans un espace plus petit a permis l'aménagement d'une salle à manger confortable, d'une surface de plus de 11 m², permettant à l'espace salon – salle à manger d'atteindre 23 m² et de respecter la surface minimale imposée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'éclairage naturel minimal de la salle à manger devrait atteindre 2,25 m² ; que le déficit d'éclairage naturel atteint un peu plus de 58 % par rapport aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'escalier existant est implanté contre le mur pignon ; que la réalisation d'un percement pour améliorer l'éclairage naturel de la salle à manger s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant dès lors que l'agencement proposé au rez-de-chaussée permet une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des pièces de vie principale ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

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

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

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

- Prévoir des seuils de fenêtres en pierre bleue ;
- Prévoir, pour la porte d'entrée située le long de la rue des Garennes, une porte présentant au maximum 1/3 de sa surface vitrée ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir, pour les toitures plates existantes, une finition esthétique végétale (toiture verte extensive) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), la surface minimale (titre II, art. 3) et l'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « zone 4 – Souverain Ouest » en matière de d'aspect esthétique des façades et matériaux (prescription 2.1.4 b) est, quant à elle, refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

AVIS

| N° Nr | H U | N° dossier Dossier nr | Demandeur Aanvrager | Situation du bien Ligging van het goed | E.P. O.O | Motifs Redenen |
|----------|--------|--------------------------|---|---|-------------|--|
| 5 | 11:35 | PU/31321-21 | DEVELOPERS- GROUP S.A. Madame Christine DECRÉ | Avenue de la Fauconnerie 44 - 46 bte 48 construire 3 habitations unifamiliales mitoyennes (R+2+T), abattre les arbres et modifier le trottoir | X | dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) |

REPORT dans l'attente de documents complémentaires visant à :

- Revoir l'esthétique des façades avant en vue d'une meilleure intégration du projet aux constructions avoisinantes :
 - Avec une diversité du langage architectural en utilisant des matériaux (plus particulièrement les rez-de-chaussée et toiture et en utilisant des matériaux de qualité s'inspirant des caractéristiques des immeubles de l'avenue) ;
 - Avec des percements adaptés permettant notamment de respecter les dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

- Conserver davantage d'arbres à haute tige dans les jardins et fournir un plan d'implantation en identifiant clairement les arbres à abattre en précisant leur taille et essence et en précisant les mesures de replantation (essences proposées) ;
- Soigner l'esthétique des zones de recul, y prévoir des plantations arbustives et des murets d'alignement et mitoyens ;
- Fournir un plan d'aménagement détaillé des zones de recul ;
- Permuter l'emplacement des garages des futurs n° 44 et 48 afin de limiter au strict minimum la perte d'emplacements de stationnement sur l'espace public ;

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 13:00 | PU/31223-21 | INBEV BELGIUM - Thomas WOUTERS S.R.L. | Place Léopold Wiener 6 régulariser la modification et le prolongement d'une buse d'évacuation des hottes du restaurant "LES FILLES DE PAPA" | X | application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) |

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble R+1+T entièrement affecté au commerce du secteur HORECA depuis le 1999 (PU/25150-99) ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification d'une buse d'évacuation des hottes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la modification de la trajectoire de la buse d'évacuation des hottes visible depuis l'espace public et de son prolongement sur le toit plat de l'annexe ;

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

- En application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public) ;
- Pour dérogation à l'article.6 du Titre I du RRU (toiture-élément technique) ;

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;

Considérant que, dans un premier temps, des travaux de modification de la buse d'évacuation ont été effectués en 2012 dans le but de résoudre les nuisances olfactives engendrées par les hottes de cuisine du restaurant ;

Considérant que cette nouvelle installation a causé des nuisances sonores en intérieur d'îlot de par sa proximité à la limite mitoyenne avec le bien sis Rue de la Vénérie 5 ;

Vu les plaintes des voisins portant sur les nuisances sonores générées par cette buse d'évacuation ;

Considérant que les résultats des mesures de bruit réalisés, entre le 10/01/2018 et le 12/01/2018, par Bruxelles-environnement ont montré des dépassements des normes fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'une infraction à l'ordonnance du 17/07/1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain a été relevée par la Division Inspectorat et Sols Pollués ; que, par conséquent, la SPRL « LES FILLES DE PAPA » a été enjoint, en date du 23/01/2018, de remédier aux infractions constatées ;

Considérant que des travaux de modification, de déplacement et de prolongement de la buse d'évacuation ont été effectués entre 2018 et 2019 afin de résoudre les nuisances sonores et de se conformer aux normes fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que ces travaux réalisés portent sur :

- Le remplacement du moteur de la hotte ;
- Le placement d'un caisson insonorisant autour du moteur ;
- Le doublage de la gaine de ventilation ;
- L'installation d'un silencieux supplémentaire sur la gaine de rejet ;
- Modification de la trajectoire du conduit d'évacuation visible depuis l'espace public et son prolongement sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant que suite à la réalisation de ces travaux, les voisins ont déclaré ne plus subir de nuisance sonore; que le dossier d'infraction a été clôturé par la Division Inspectorat et Sols Pollués ;

Considérant cependant que ces travaux ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été accordé ;

Vu le Procès-verbal d'infraction dressé en date du 31/07/2020 à IMMOBREW sa, PUBSTONE sa et à la SPRL « LES FILLES DE PAPA » pour la réalisation de ces travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la partie prolongée de la buse d'évacuation déroge à l'article 6 du Titre I du RRU techniques en ce que sa hauteur dépasse le profil mitoyen des constructions voisines d'environ 40 cm ;

Considérant que cette dérogation est minime et ne compromet pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est, dès lors, acceptable ;

Considérant que la buse d'évacuation est visible depuis la rue de la Vénérie, à travers une construction anormalement basse ;

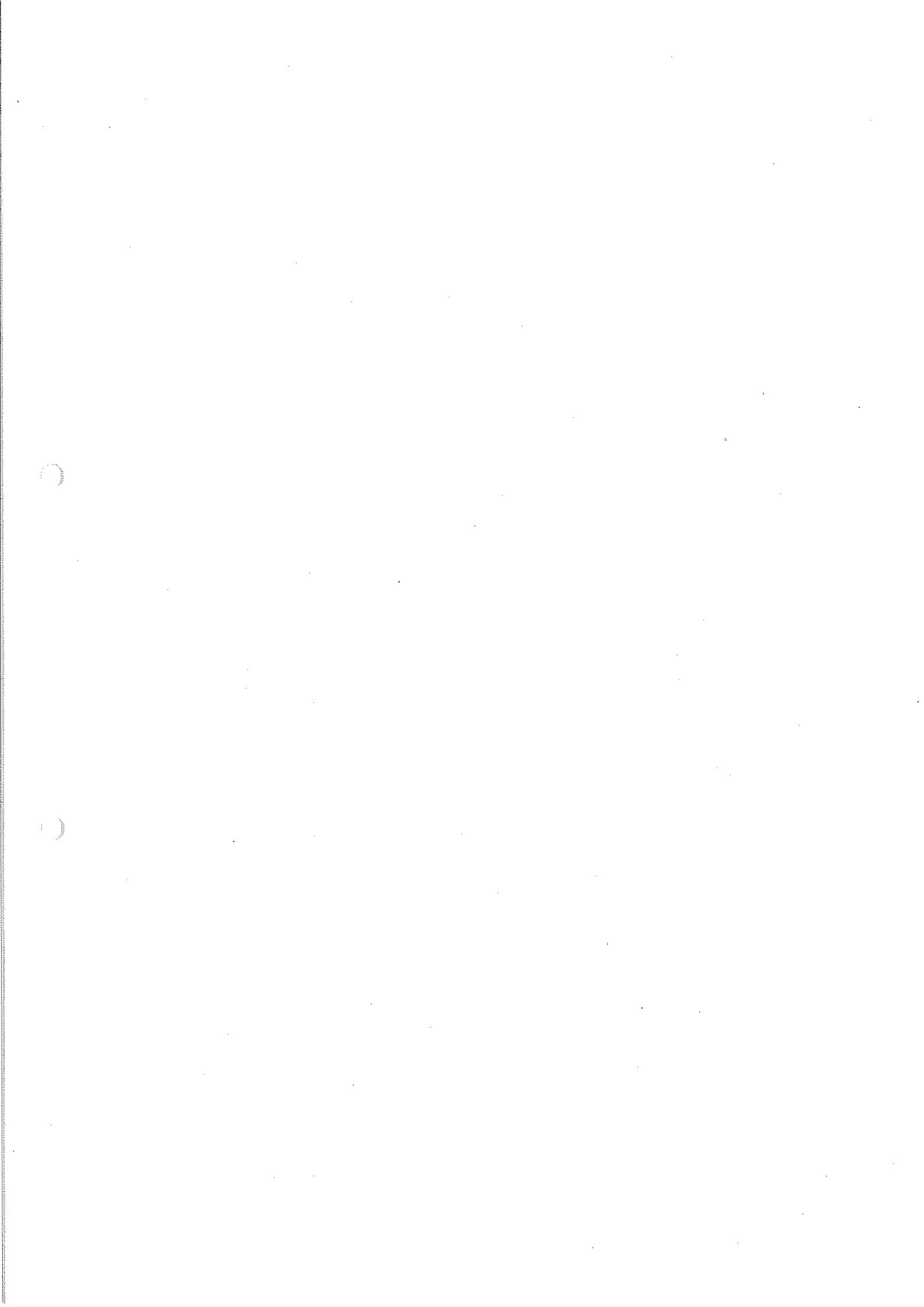
Considérant que la buse prolongée sur le toit de l'annexe se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il s'agit d'actes et travaux susceptibles de porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant l'impact visuel du conduit d'évacuation prolongé sur les façades arrières de la rue de la Vénérie et sur la qualité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire cet impact portant atteinte à les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la demande est susceptible de ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux ;



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

- Dissimuler la partie de la buse d'évacuation située au niveau du toit à la vue du voisinage par un habillage adéquat de faible hauteur de type caisson, permettant son intégration visuelle au revêtement du toit et de l'intérieur de l'îlot ;
- Commencer les travaux repris ci-dessus, endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;
- Prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances sonores et olfactives ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la partie prolongée de la buse d'évacuation est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés et les documents répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme en vertu de l'article 191 du CoBAT.

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 13:45 | 17/PFU/178 6070/ IPE/1B/ 2021/17862 91 | COFINIMMO S.A. | Tenreuken Construire trois immeubles de logements et une maison unifamiliale, et abattre 311 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans la rue Tenreuken. | X | application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)</p> <p>32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)</p> <p>Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur -</p> |
|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | constructions isolées) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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) |
|--|--|--|--|--|--|--|

REPORT

COMMUNE de Watermael-Boitsfort



Madame STASSART

COMMUNE de Watermael-Boitsfort



Monsieur STEINFORT

COMMUNE d'Auderghem



Monsieur LEFEBVRE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Marie Fosset Digitally signed
(Signature) by Marie Fosset
(Signature)

Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

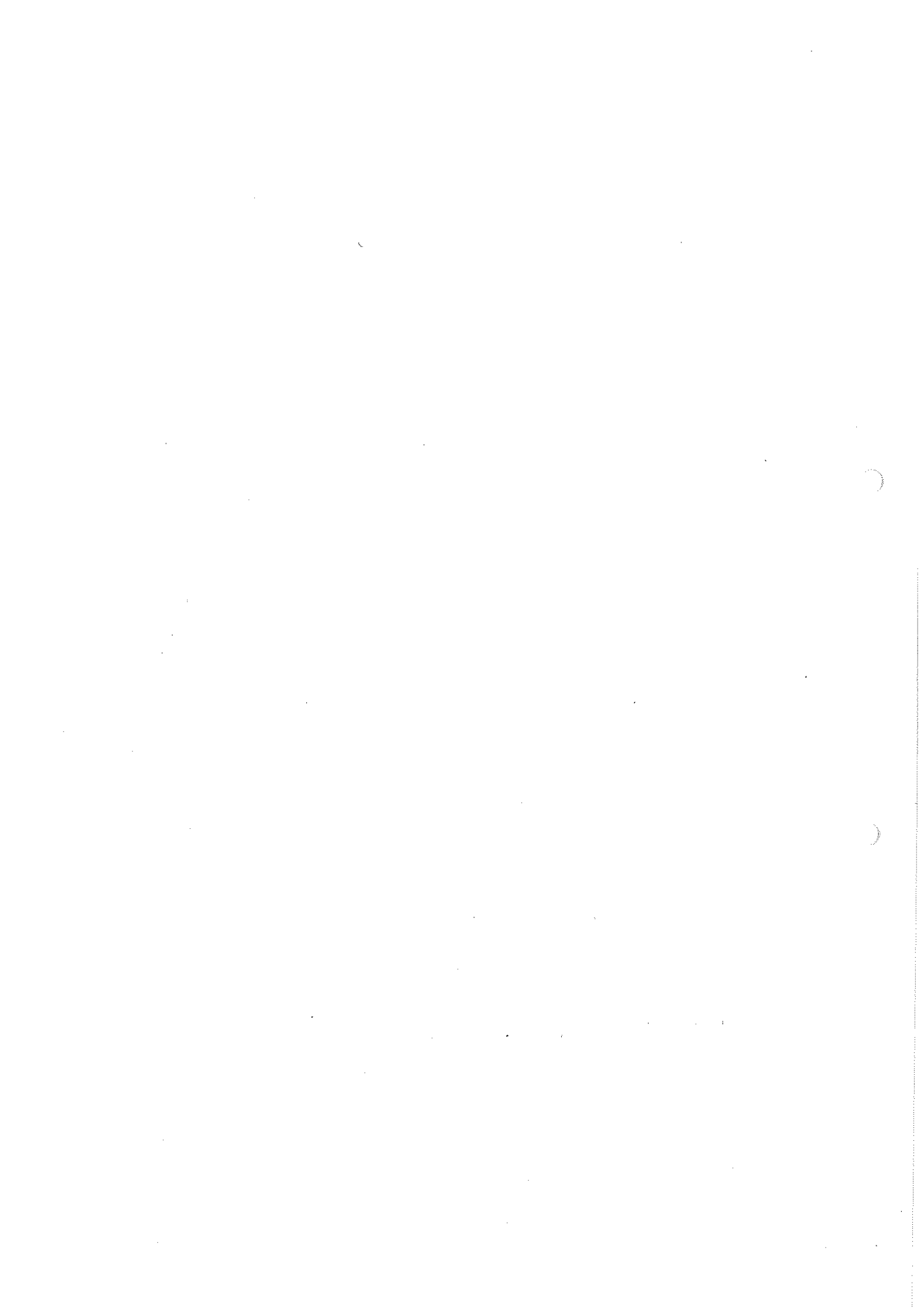
mardi 30 novembre 2021

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 | 13:45 | 17/PFU/178 6070/ IPE/1B/ 2021/17862 91 | COFINIMMO S.A. | Tenreuken Construire trois immeubles de logements et une maison unifamiliale, et abattre 311 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans la rue Tenreuken. | X | application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)</p> <p>32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur -</p> |
|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)</p> <p>32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur -</p> |
|--|--|--|--|--|---|



| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | <p>constructions isolées) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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)</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|

REPORT

COMMUNE de Watermael-Boitsfort



Madame STASSART

COMMUNE de Watermael-Boitsfort



Monsieur STEINFORT

COMMUNE d'Auderghem




Monsieur LEFEBVRE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 15:45 | PU/31317- 21 | Monsieur Arnaud VAN WIJK | Rue Middelbourg 65 transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements | X | application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) |

Vu les déclarations faites par le demandeur en séance concernant la situation du rez-de-chaussée et la nécessité de clarifier cette situation

REPORT

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame KREUTZ

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 16:15 | PU/31342- 21 | Madame Coralie DORRON | Avenue des Mûriers 19 mettre en conformité une habitation | | application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) |

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation mitoyenne unifamiliale de gabarit 'rez + 2 + combles' datant des années 1920 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'habitation ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- Le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par une porte d'entrée et des châssis en PVC blanc ;
- Le remplacement de la porte de garage en bois par une porte de garage en aluminium blanc ;
- L'agrandissement de la cour de jardin ;
- L'ajout d'un lanterneau et de fenêtres de toit ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;

Considérant que le placement de lanerneaux et de fenêtres de toit est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21. 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant l'amélioration des 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 l'étroite cour de jardin prévue par la situation de droit (90 cm de profondeur) ne permettait pas son usage comme espace d'agrément extérieur ;

Considérant que la cour de jardin à régulariser présente une profondeur de 4,5 mètres ; qu'elle ne compromet pas le maintien d'une surface de pleine terre généreuse (environ 115 m²) ;

Considérant qu'elle permet d'améliorer la communication entre les pièces de vie principale et le jardin ;

Considérant que les menuiseries en PVC dévalorisent l'aspect esthétique et architectural du bien ;

Considérant que la demande prévoit que l'ensemble des menuiseries de la façade avant (châssis, porte d'entrée et porte de garage) seront, lors de leur prochain remplacement, remplacées par des menuiseries en bois peint en blanc ;

Considérant que le matériau répondant le mieux à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la demande 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 :

- Améliorer la perméabilité et l'aménagement paysager de la zone de recul ;
- S'inspirer des caractéristiques des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage d'origine lors de leur remplacement
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts lors du remplacement des menuiseries de la façade avant ;

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

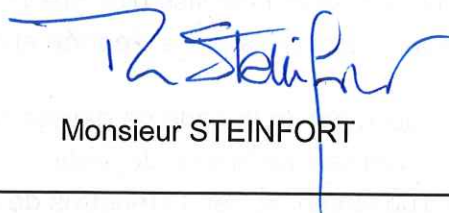
Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



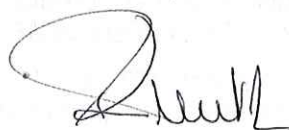
Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame BOGAERTS



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 16:40 | PU/31300-21 | Monsieur PIRET GERARD Benjamin et Madame VANTOMME Diane | Avenue Thomson 2 régulariser l'habitation et ses aménagement extérieurs | X | application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir |

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 subséquemment ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir PL-127-18 (lot C) ;

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

Considérant que la demande porte sur une habitation dont la construction a été autorisée par le permis d'urbanisme PU/30935-19, notifié en date du 20/05/2020 ;

Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que la demande vise donc à régulariser l'habitation et ses aménagements extérieurs ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- La modification des matériaux de façade et des baies ;

- La construction d'un abri de jardin de 24m² à la place de l'abris de 9m² initialement prévu ;
- L'aménagement d'un accès carrossable et d'une place de stationnement non couverte ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation de fait irrégulière ; que l'appréciation de la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que les modifications apportées aux façades sont dispensées de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 9° et 11° de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquentement ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'article 1 du permis de lotir (généralité) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/11/2021 au 15/11/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact visuel et esthétique de l'emplacement de stationnement pour les habitants de l'immeuble à appartements situé avenue de la Sauvagine, 6-8 ;
- L'impact de l'emplacement de stationnement sur les racines des arbres existants ;
- L'absence de haie en limite mitoyenne, alors que celle-ci était prévue par le permis d'urbanisme PU/30935-19 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de retrait latéral n'est pas autorisé ;

Considérant que la demande déroge à l'article 1 du permis de lotir PL-127-18 en ce que l'emplacement de stationnement à régulariser est situé en dehors de la zone constructible ;

Considérant qu'il convient de permettre aux riverains de stationner leur véhicule à proximité de leur habitation ; que le permis de lotir PL 127-18 prévoit donc expressément la possibilité d'aménager un emplacement de stationnement privé dans la zone constructible du lot C ;

Considérant que la zone constructible est quasiment entièrement occupée par l'habitation ; que l'emplacement de stationnement à régulariser a été aménagé dans la zone de retrait latéral ;

Considérant qu'un emplacement de stationnement situé dans la zone constructible aurait tout à fait pu être initialement prévu dans la demande de permis d'urbanisme (PU/30935-19) ;

Considérant que le choix délibéré de ne pas prévoir d'emplacement stationnement dans la zone de bâtisse doit être assumé par les demandeurs ;

Considérant que la situation de fait ne justifie donc aucunement les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et au permis de lotir ;

Considérant que ces dérogations ne sont donc pas acceptables ; qu'il convient de supprimer l'emplacement de stationnement non régulier ;

Considérant que l'abri de jardin de 9m² initialement prévu ne permet par l'entreposage simultané des vélos 6 familiaux et de matériel de jardin ; que son agrandissement à 24m² permet de palier à cela ;

Considérant que l'abri de jardin est situé derrière une haie ; qu'il sera peu visible depuis l'espace public et depuis les biens voisins ;

Considérant que la surface du nouvel abri rentre dans les 31% d'imperméabilisation autorisée par le permis de lotir ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que réaliser une couverture végétale sur la toiture de l'abri répondrait à cet objectif ;

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

Considérant que l'abri de jardin à régulariser n'est, compte tenu des conditions émises, pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la haie prévue par le permis d'urbanisme PU/30935-19, au niveau de la limite mitoyenne avec la parcelle 44P (Av. de la Sauvagine 6 – 8), n'est pas reprise sur les plans de la présente demande ;

Considérant que cette haie participe à l'intégration du bien dans son environnement ; qu'elle assure notamment une certaine intimité pour les habitants de l'immeuble situé avenue de la Sauvagine 6 – 8 ;

Considérant qu'elle participera par ailleurs au maillage écologique du territoire ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la plantation d'essences indigènes ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- Supprimer l'espace de stationnement et sa voie d'accès ;
- Réaliser une couverture végétale sur la toiture de l'abris de jardin ;
- Planter une haie composée d'une ou plusieurs essences indigènes au niveau de la limite mitoyenne avec la parcelle 44P (Av. de la Sauvagine 6 – 8) tel que le prévoit le permis d'urbanisme PU/30935-19 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture plate de l'abris de jardin endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, planter la haie endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

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

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai

de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



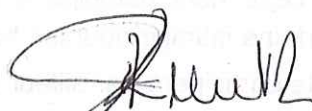
Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 30 novembre 2021

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 | 17:00 | PU/31324- 21 | Madame Marine DE WAZIERS | Drève des Libellules 7 construire une piscine, un pool house et une terrasse couverte | X | application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) |

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

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

Vu la situation de la demande dans la zone tampon de 60 m d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et plus précisément de la zone « Natura 2000 – Forêt de Soignes ».

Vu le classement comme site de la forêt de Soignes (AR du 02/12/1959) ;

Considérant que la parcelle de projet comporte un arbre répertorié à l'inventaire légale des arbres remarquables (*Fagus sylvatica* f. *purpurea* (hêtre pourpre) - référence 3987) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine, un pool house et une terrasse couverte dans le jardin d'une maison 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine de 75 m² ;
- La construction d'un pool house en bois de 17 m² ;
- La construction d'une terrasse en revêtement minéral de 114 m², couverte sur 50 m² ;

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)

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/11/2021 au 22/11/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'implantation du projet dans la zone tampon de 60 m d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et plus précisément de la zone « Natura 2000 - Forêt de Soignes ».
- La minéralisation du sol qu'induit le projet ;
- La localisation du projet dans le PPAS 'Plateau de Boitsfort' ;
- La localisation du projet en ZICHEE ;
- La présence d'un arbre remarquable sur la parcelle de projet ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans le périmètre du PPAS 'Plateau de Boitsfort' ;

Considérant que le projet est effectivement situé en ZICHEE ; qu'il n'induit cependant aucune modification visible depuis l'espace public ; qu'il n'impacte donc aucunement la ZICHEE ;

Considérant que le tronc du hêtre pourpre remarquable est situé à environ 12 m des constructions projetées ; qu'il ne sera pas impacté par le projet ;

Considérant, plus globalement, que les constructions projetées sont implantées dans une zone engazonnée ; qu'elles ne nécessitent pas d'abattage d'arbre ; qu'elles sont par ailleurs implantées de façon à ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres existants ;

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

Considérant que les surfaces imperméabilisées renseignées dans le cadre VI du formulaire de demande de permis (caractéristique du projet) sont incorrectes ;

Considérant que le projet portera le taux d'imperméabilisation de la parcelle à environ 29% (contre environ 17% actuellement) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation des intérieurs d'îlots conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la superficie de la terrasse (114m²) apparaît excessive au vu de son usage domestique projeté ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de revoir les dimensions et/ou le revêtement de la terrasse afin réduire la surface imperméabilisée ;

Considérant que le projet prévoit de partiellement couvrir la terrasse par une toiture à versants d'environ 64 m² ;

Considérant que remplacer cette toiture à versants par une pergola végétalisée améliorerait l'intégration paysagère du projet et profiterait davantage à la biodiversité ;

Considérant que le pool house pourra être muni d'une toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit diverses mesures bénéficiant à la faune locale (installation de 4 nichoirs à oiseaux et/ou chauves-souris, installation d'un hôtel à insectes) ;

Considérant que le projet prévoit également des mesures visant à limiter l'impact du projet sur la faune locale (orientation des éclairages vers le bas, installation d'une rampe de sauvetage pour animaux) ;

Considérant que la piscine comportera 3 lampes immergées ; qu'il convient d'orienter ces lampes en direction de la maison de manière à limiter l'éclairage en direction de la zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet prévoit de relier les drains de la terrasse à la micro-station d'épuration ; qu'il n'y a pas lieu d'épurer les eaux pluviales ;

Considérant qu'il convient donc d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle sans passer par la micro-station d'épuration ;

Considérant qu'il serait souhaitable de prévoir, en amont du puit d'infiltration, une citerne de récupération des eaux pluviales, ces dernières pouvant servir au nettoyage de la terrasse, à l'arrosage du jardin, ou encore, à destination des sanitaires ;

Considérant que le pool house abritant la pompe à chaleur et le système de filtration sera situé à plus de 25 mètres des habitations voisines ; que les installations techniques ne sont donc pas susceptibles de générer une nuisance sonore pour le voisinage ;

Considérant par conséquent que les travaux projetés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

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

- Revoir les dimensions et le revêtement de la terrasse afin réduire la surface imperméabilisée ;
- Conserver une bande végétalisée entre la partie couverte de la terrasse et la piscine ;
- Réaliser une terrasse sur pilotis, sans fondation, afin d'assurer la perméabilité du sol ;
- Inverser l'emplacement de la terrasse et de la piscine ;
- Réaliser une pergola végétalisée à la place de la toiture à versants prévue au niveau de la terrasse (le pool house pouvant être muni d'une toiture plate) ;
- Orienter les lampes immergées de la piscine en direction de la maison ;
- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle sans passer par la micro station d'épuration ;
- Prévoir, en amont du puit d'infiltration, une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Traiter l'eau de la piscine via un système de filtration non-chlorée ;
- Ne pas excaver de terre et ne pas entreposer de matériaux sous la couronne des arbres ;

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

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Monsieur STEINFORT

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ

Madame FOSSET
