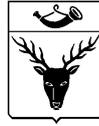


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:

14/11/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Rue du Bien-Faire, 4

Objet de la demande :

régulariser l'exécution de travaux non conformes aux permis délivrés (forme de toiture, matériaux de façade, division de châssis,...)

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale située à l'angle de la rue du Bien-faire et de la rue Gratès dans la perspective de l'avenue Van Becelaere et depuis le pont Gratès

Considérant que cette habitation forme avec la maison voisine sise 93 rue Gratès, présentant les mêmes caractéristiques d'origine (revêtement brique/crêpis, modèle de porte et châssis, éléments décoratifs de façade), un ensemble ancien construit avant 1932 et inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 330 du COBAT

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'exécution de travaux non conformes aux permis délivrés ;

- PU/25411-99, visant la construction d'une extension sur la toiture plate,
- PU/27615-10, visant le remplacement des châssis

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- la réalisation sur l'extension prévue d'une toiture courbe en zinc au lieu d'une toiture à deux versants ;
- l'absence de rehausse du mitoyen et la désolidarisation de l'extension de la mitoyenneté avec le n°93 ;
- la réalisation d'un bardage en bois sur la face latérale de l'extension située du côté de la rue du Bien-Faire au lieu d'une parois composée de 4 châssis en bois de 50cm munis de panneaux isolants et d'un châssis vitré ;
- le remplacement des châssis en 2010 sans remettre de petits bois dans les impostes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT : actes et travaux à un bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande intervient dans le cadre de la revente du bien et suite à la délivrance des renseignements urbanistiques en date du 22/06/2022 mentionnant des irrégularités par rapport aux permis délivrés ;

Considérant que les renseignements urbanistiques délivrés lors de l'acquisition du bien en mars 2002 ne mentionnaient pas les irrégularités liées à l'exécution du permis PU/25.411-99, ni la non-conformité aux plans d'origine en ce que les châssis avaient été remplacés sans permis par des châssis en PVC sans petit bois ;

Considérant que les modifications apportées à l'extension réalisée en toiture n'appellent pas de remarque particulière en ce que l'extension constitue un volume distinct contemporain situé en retrait des façades d'origine de l'immeuble et que les modifications apportées n'ont qu'un impact limité en regard du projet octroyé ;

Considérant par ailleurs, que la courbure de toiture rappelle de la courbe du fronton couronnant la façade d'angle située dans la perspective de l'avenue van Becelaere, contribuant ainsi à une meilleure intégration de cette extension ;

Considérant qu'en ce qui concerne les châssis, il s'avère que la demanderesse avait été informée par le service de l'urbanisme de leur non-conformité, avant de procéder à leur remplacement en 2010, qu'il s'en est d'ailleurs suivi l'introduction d'une demande ayant abouti à la délivrance du permis PU/27615-10 ;

Considérant que ce permis visait le placement de châssis en bois présentant des impostes à petits bois dont la hauteur avait été réduite afin de satisfaire aux deux critères d'une hauteur de vue plus dégagée et d'un meilleur respect du caractère ancien de l'habitation ;

Considérant que ce projet constitue la dernière situation de droit applicable en dehors des divisions prévues sur les plans d'origine ;

Considérant, cependant, que ce projet n'a pas été exécuté, mais que les châssis ont quand même été remplacés par des châssis en bois reprenant le modèle de châssis en PVC non conforme, sans petit bois ni système de ventilation (législation PEB applicable) ;

Considérant que ce modèle de châssis appauvrit le caractère architectural porte atteinte à la qualité esthétique de l'immeuble en ce que ces châssis présentent une disproportion entre les impostes et les parties ouvrantes et une discontinuité inesthétique dans les épaisseurs de montants et traverses ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les ensembles anciens et de participer à l'embellissement et à l'intérêt patrimonial du quartier ;

Considérant que le placement de doubles cadres et de petits bois dans les impostes rétablira à la fois un équilibre esthétique et le caractère ancien de l'immeuble ;

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 respecter bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de :

- placer des doubles cadres et des petits bois dans les impostes des châssis ;

- introduire des plans modifiés répondant aux conditions reprises ci-dessus ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, exécuter les travaux de mise en conformité de l'immeuble dans les 2 ans de la notification du permis d'urbanisme.

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

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

Rue des Brebis, 29A

Objet de la demande :

rénover et étendre une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-
Bruxelles Environnement :

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à la Mansart, construite en 1931 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une véranda et la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La démolition d'une remise existante en zone de retrait latéral et la construction d'un abri de vélos ;
- La démolition du mur mitoyen avec la propriété communale ;
- La reconstruction de la petite extension existante à l'arrière du 1er étage ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- Le réagencement des espaces intérieurs ;
- La rénovation de la façade à rue ;

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

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

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/10/2023 au 27/10/2023 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Considérant que l'arrière de l'immeuble se compose d'une annexe mitoyenne avec le bien sis au n° 29, longeant la moitié de la façade arrière et d'une véranda construite sur l'autre moitié de la façade arrière ;

Considérant que la véranda existante à l'arrière de l'immeuble a été réalisée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ladite véranda sera démontée et qu'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée sera réalisée dans le prolongement de l'annexe existante de droit ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 30 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'annexe existante de droit ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 13,00 m ;

Considérant que la toiture de l'extension projetée sera composée d'un toit plat construit dans le prolongement du plancher du 1er étage et d'une verrière à double vitrage ; que sa hauteur sera comprise entre 3.70 m et 2,80 m ;

Considérant que le projet n'implique aucune modification du mur mitoyen avec le bien voisin ; que l'annexe projetée est conforme à l'art 4 et 6 du titre I du RRU en matière de profondeur et de hauteur en ce qu'elle est implantée en retrait latéral de 3,34 m par rapport au bien sis au n°29 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un bureau de 14.95 m², une salle à manger de 11,65 m² et une cuisine de 16 m² aménagée dans la nouvelle annexe et un salon TV de 16,50 m² ;

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

Considérant que cette extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une porte fenêtre en aluminium de ton anthracite de 1,66 m de largeur et de 2,47 m de hauteur et d'une fenêtre d'angle d'une hauteur de 1,50 m en aluminium de ton anthracite, prévue en façades arrière (2,02 m de largeur) et latérale (2,15 m de largeur) de l'annexe ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant par ailleurs que l'extension existante de droit à l'arrière du 1er étage, composée initialement en un balcon et un WC de 1,70 m de hauteur sous-plafond, sera modifiée, isolée et rehaussée ;

Considérant que cette extension a déjà été transformée sans l'obtention de permis d'urbanisme ; que la partie balcon a été recouverte par une verrière ;

Considérant que cette extension sera transformée en un volume à toit plat dont sa hauteur sous plafond sera portée à 2,50 m ; que ce nouveau volume sera aménagé en une buanderie de 2,80 m² ;

Considérant que la baie existante à l'arrière du 1er étage sera agrandie afin de permettre d'améliorer l'habitabilité de la chambre 1 en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que cet agrandissement de baie déroge à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre existante sera nettement améliorée ; que la dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est minimale et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la chambre ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également de poser sur la façade arrière un isolant de fibre de bois d'une épaisseur de 16 cm ;

Considérant que ces travaux dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la profondeur et la hauteur de l'immeuble dépassera de 18 cm la construction voisine sise au n°29 ;

Considérant que ces travaux assurent une isolation continue depuis la toiture jusqu'au pignon qui seront également isolés et permettent par conséquent une meilleure performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité de l'habitation ;

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

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

Considérant que l'isolant prévu sur la façade arrière sera revêtu d'un crépi de ton clair similaire au crépi existant de droit sur le pignon, soit nuance de blanc ;

Considérant que les modifications apportées à la façade arrière s'intègrent discrètement en intérieur d'ilot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU sont minimales et se justifient en ce que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité de l'immeuble et sans porter atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'ilot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant néanmoins que la finition des toits plats des annexes projetées au rez-de-chaussée et au 1er étage sera en roofing/EPDM ;

Considérant que les finitions des toitures 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 dès lors qu'il convient de choisir pour ces toitures plates une finition plus claire ;

Considérant que selon la note explicative, la façade à rue sera nettoyée, revernie et si nécessaire repeinte dans une nuance de blanc cassé ;

Considérant que la demande doit préciser clairement les travaux envisagés sur ladite façade ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée de la façade avant a été agrandie sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une transformation probablement réalisée au cours de la construction de l'immeuble ; qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant cependant que les châssis de cette façade sont en PVC blanc ; qu'ils ont été installés en 2011 sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

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

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

Considérant que la porte d'entrée ainsi que les matériaux des châssis de la façade avant en situation de droit ne correspondent pas aux plans annexés à l'autorisation délivrée en 1931 (réf : PU 7830) ;

Considérant que la représentation de la porte d'entrée ne correspond pas non plus à la situation existante de fait ni à la situation projetée ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toutes les discordances relevées ;

Considérant par ailleurs, que l'aspect du portail n'est pas précisé dans la demande ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis et porte d'entrée, des menuiseries en bois de ton anthracite dont les divisions seront identiques aux menuiseries existantes de faite ;

Considérant qu'un abri de vélos sera aménagé en zone de retrait latéral, sur la parcelle privé réf : D1n5 en mitoyenneté avec la parcelle communale réf : D1x4 ;

Considérant que sa superficie sera portée à environ 7,50 m² (2,30 m x 3,27 m), disposant d'un toit à simple versant en tuiles rouge rustique et de parois extérieures habillées d'un bardage en bois naturel ;

Considérant que cette réalisation dérogera à l'art 12. Du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle n'est pas destinée à l'aménagement de cette zone ;

Considérant que la hauteur de cet abri sera comprise entre le 3,70 m (au niveau du pignon de l'habitation) et 2,14 m (au niveau de la mitoyenneté avec le terrain communal) ;

Considérant que la pente du versant de cette toiture risque d'engendrer le rejet direct des eaux pluviales vers la parcelle communale en cas de fortes pluies ;

Considérant que la hauteur de cette construction n'est pas justifiée en vue de sa fonction ; qu'il convient dès lors de réduire la hauteur maximale de cet abri de vélos à 2,5 m ;

Considérant qu'un accès et un chemin d'accès à cet abri de vélos est prévu à l'angle entre la rue des Brebis et Edouard Olivier via la parcelle communale réf : D1x4 ;

Vu la convention de bail concernant la location de la parcelle D1x4, par la Régie Foncière communale approuvée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 27/03/2023 ;

Considérant que conformément à l'article 1 de la convention de bail concernant la location de la parcelle D1x4, le terrain a été loué à usage exclusif de jardin et qu'un passage à ledit terrain a été autorisé sur l'angle rue des Brebis et Edouard Olivier pour accéder à la parcelle privé réf : D1n5 ;

Considérant que l'accès et le chemin aménagés sur le terrain communal loué correspond aux dispositions de cette convention de bail ;

Considérant que la seconde ouverture prévue à l'arrière de l'abri de vélo permet un accès direct à celui-ci depuis l'entrée principale de l'habitation ; que l'aménagement de cet abri de vélos n'hypothèque pas la parcelle communale ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver en tout temps cette ouverture prévue à l'arrière de l'abri de vélos ;

Considérant que la dérogation à l'art 12. Du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable moyennant certaines adaptations et justifiée en ce que le rez-de-chaussée de ladite habitation est destiné au logement et ne dispose pas de garage et que l'emplacement de l'abri de vélos permet un accès pratique, aisé et indépendant depuis l'extérieur et sans devoir traverser le rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant la présence dans le jardin de la renouée du Japon ; que celle-ci constitue une espèce exotique invasive qu'il y a lieu de surveiller ;

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 moyennant certaines adaptations ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir pour la façade à rue des menuiseries en bois peint en blanc, issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Lever les discordances relevées concernant la porte et les châssis de la façade avant ;
- Préciser les interventions prévues sur la façade avant (teinte et portail) ;
- Prévoir pour les toits plats une finition soignée de ton clair ;
- Réduire la hauteur maximale de l'abri de vélos à 2,5 m ;
- Conserver en tout temps l'accès arrière de l'abri de vélos ;
- Veiller à surveiller les zones « contaminées » par des plantes exotiques invasives (Renouée du Japon) et effectuer un suivi périodique durant les 3 premières années,

avec une gestion « mécanique » appropriée si nécessaire ; le cas échéant, prendre contact avec Bruxelles-Environnement (facilitateur Nature) ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Art.4), la Hauteur (Art.6) et l'aménagement en zone de retrait latérale (Art.12) sont accordées 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.

Kruisboogsquare, 4

Voorwerp van de aanvraag :

Het isoleren langs de buitenkant van een ééngezinswoning.

Reden voor de OC :

Toepassing van bijzondere bepaling 21. van het PRAS (wijzigingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte)

toepassing van art. 237 van het COBAT (beschermingszone van een geklasseerd pand (handelingen en werken die het uitzicht op of vanuit het geklasseerde pand wijzigen))

Advies van de commissie :

UNANIEM ADVIES (gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw) : Gemeente – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie van het Cultureel Erfgoed- Leefmilieu Brussel

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

Gezien het goed gelegen is in de vrijwaringszone van een beschermd goed: Huis van Jean Jules Eggericx, Vinkstraat 126 (AG 03/02/2011);

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

Gezien de aanvraag betrekking heeft op een ééngezinswoning met 3 gevels uit 1948;

Overwegende dat de aanvraag het isoleren langs de buitenkant van een ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag de afbouw voorziet van een deel van de bestaande gevel om de isolatie te plaatsen;

Overwegende dat bijgevolg de bestaande inplanting van het goed dus niet gewijzigd wordt;
Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie moet onderworpen worden:

- voor handelingen en werken in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
- in toepassing van artikel 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed);

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de KCML van 23/10/2023, dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO gevraagd werd, dat als volgt kan worden samengevat:

“De Commissie betreurt dat het pand een deel van zijn architecturaal karakter dreigt te verliezen als gevolg van de gestandaardiseerde afwerkingen op alle gevels.

Zij stelt voor om de straatgevels te behandelen op een manier die dichterbij hun bestaande expressie ligt (materiaalkeuze en kleurverhoudingen bepaald op basis van de architecturale compositie).”

Gezien het feit dat de voor- en zijgevels van het pand gestructureerd zijn door een verscheidenheid aan materialen en architectonische details:

- bakstenen gevels (onderste deel van de gevels) en cementgevels (bovenste deel van de gevels, entreeportiek, lage muurtjes in de achteruitbouwstrook);
- stenen erkers;
- betonnen vensterbanken;
- smeedijzeren roosters op de onderste traveeën van de voorgevel;

Overwegende dat het ontwerp inhoudt dat alle gevels en lage muurtjes van de achteruitbouwstrook met beige-grijze bakstenen worden bekleed;

Overwegende dat het wenselijk is de compositie van de voor- en zijgevels te respecteren door de voorkeur te geven aan materialen waarvan het uitzicht dichtbij dat van de bestaande materialen ligt;

Overwegende dat het aanbevelenswaardig is om de bepleistering of cementering van de bovenste delen van de gevels en het ingangsportaal te voorzien en de vensteromlijstingen te bewaren;

Overwegende dat vensterbanken met een uiterlijk dat lijkt op dat van de bestaande vensterbanken en het behouden van de onderste roosters, als de isolatie dit niet verhindert, zouden helpen om de architecturale kwaliteiten van het goed te behouden;

Overwegende dat de plannen het detail van de garagepoort niet weergeeft; dat de foto's een metalen poort tonen;

Overwegende dat het van toepasselijk zou zijn om de plannen te vervolledigen en een esthetische garagepoort te voorzien;

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

Overwegende dat gezien het goed zich in een GCHEWS en in de vrijwaringszone van een beschermd goed bevindt, het toepasselijk is om het type baksteen te verduidelijken;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDEN:

In de voor- en zijgevels volgende elementen voorzien:

- van het bepleisteren of het cementeren van de bovenste delen van de gevels en het ingangsportaal;
- van vensteromlijstingen;
- van vensterbanken met een uiterlijk dat lijkt op dat van de bestaande vensterbanken;
- van het behouden van de onderste roosters als de isolatie dit niet verhindert;

Een esthetische garagepoort voorzien en het detail op de plannen tekenen;

Een staal van de baksteen aan de dienst stedenbouw voorleggen.

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

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

Rue des Pêcheries, 7

Objet de la demande :

construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-
Bruxelles Environnement :

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 plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 10 « La Héronnière » approuvé par arrêté royal en date du 01/04/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 », datant de la fin des années 1930 ;

Considérant que cette maison est bâtie sur une parcelle traversante située entre la rue des Pêcheries et l'avenue de La Héronnière ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux niveaux en façade arrière ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'extension existante (rez-de-chaussée) ;
- La construction d'une nouvelle extension de deux niveaux, accueillant une cuisine/salle-à-manger au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage ;
- L'amélioration des performances énergétiques et acoustiques du bâti ;
- L'amélioration de la perméabilité de la zone de cours et jardins ;

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

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

- Construction d'une extension à l'étage (MPP à la demande du PPAS)
- Dérogation au PPAS (art. 3.2.1) concernant l'inclinaison de la toiture de l'extension du 1er étage ;
- Dérogation aux articles 6 (hauteur de toiture) et 4 (profondeur) du titre I du RRU

Vu que 1 mail de réaction a été réceptionné dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/10/2023 au 27/10/2023 ;

Vu que ce mail porte principalement sur la volonté du voisin de réaliser des travaux similaires (extension à l'étage) en cas de délivrance de permis pour la présente demande ;

Extension du rez-de-chaussée

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'extension existante en façade arrière (cuisine et arrière cuisine) afin de reconstruire une extension accueillant une cuisine/salle-à-manger plus lumineuse et plus spacieuse ;

Considérant que cette extension, en grande partie vitrée, permettra d'apporter davantage de lumière naturel aux espaces de vie du rez-de-chaussée, et améliorera la circulation intérieure ;

Considérant que cette transformation participe à l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant que cette l'extension projetée est alignée, en profondeur, sur l'extension à démolir ;

Considérant qu'elle ne dépassera ni en profondeur, ni en hauteur, le profil mitoyen du bien voisin de droite (n°5) ;

Extension du premier étage

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension au premier étage afin d'aménager une nouvelle chambre de 14m² ;

Dérogation au RRU

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que cette extension porterait la profondeur du 1er étage à 14 mètres telle que prévue au PPAS ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un puit de lumière entre le corps principal de l'habitation et la nouvelle chambre ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâti par notamment une installation bioclimatique au niveau de la serre prévue au rez-de-chaussée ; qu'il est dès lors nécessaire de garantir une bonne ventilation verticale dans les différentes pièces de l'habitation ;

Considérant que la profondeur projetée est dès lors nécessaire et permet d'aménager une chambre confortable ;

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

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée des murs mitoyens rehaussés dans l'année suivant la fin du gros œuvre (matériaux et teinte en harmonie avec les murs existants) ;

Dérogation au PPAS (inclinaison de la toiture)

Considérant que la toiture plate de l'extension déroge aux prescriptions du PPAS (art. 3.2.1.a) en ce que celui-ci impose la construction de toitures inclinées pour les extensions situées aux étages ;

Considérant que la grande majorité des annexes circonvoisines présentent également des toitures plates ;

Considérant que la toiture plate permet de maintenir une hauteur sous plafond confortable dans toute la chambre sans avoir à augmenter la hauteur de l'extension ;

Considérant de plus que cette toiture plate sera végétalisée ; qu'elle participera ainsi à la rétention des eaux pluviales et à la qualité environnementale du projet ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

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 ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- En application de l'article 192 du CoBAT ;
- Réaliser une finition soignée des murs mitoyens rehaussés dans l'année suivant la fin du gros œuvre (matériaux et teinte en harmonie avec les murs existants) ;
- Réaliser la toiture végétalisée de l'extension 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 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la hauteur (titre I, art. 6) de l'extension de l'étage sont accordées.

Les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol Zone 10 « La Héronnière » en ce qui concerne l'inclinaison de toiture de l'extension du 1er étage (art. 3.2.1.a) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Rue des Pierres Rouges, 31

Objet de la demande :

transformer et étendre un immeuble existant à front de rue et aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment en intérieur d'îlot

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture lucarnes)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)

Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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 un immeuble à deux appartements de deux chambres, construit suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1928 et de gabarit rez + 2 + toiture à versants ;

Considérant que le bien n'a fait l'objet d'aucune autre autorisation depuis sa construction ;

Considérant que la parcelle, d'une largeur d'un peu plus de 10,60 m, dispose d'un retrait latéral gauche, d'une largeur d'environ 4,70 m, actuellement non construit ;

Considérant qu'un bâtiment de gabarit rez + 1, à toiture à double pente, existe dans le jardin ; qu'il ne dispose pas de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre un immeuble existant à front de rue et aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension latérale, de gabarit rez + 2 + toiture à versants munie d'une lucarne donnant sur une terrasse à l'arrière du 3ème étage et dont le sous-sol n'est que partiellement enterré,
- La construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble existant prolongée, à l'arrière du rez-de-chaussée, par une terrasse sur pilotis avec escalier d'accès au jardin ;
- La réalisation d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension et donc accessible depuis le 2ème étage, depuis une nouvelle lucarne ;
- La réalisation d'une lucarne supplémentaire réalisée dans la partie haute de la toiture existante ;
- La transformation du bâtiment existant de fait dans le jardin en un logement à une chambre, accessible depuis un passage couvert prévu entre le nouveau volume et la limite mitoyenne de gauche ;
- La mise en place de haies délimitant les différentes parties du jardin pour les différents occupants des immeubles ;
- Le remplacement des châssis existants de fait, en PVC blanc, par des châssis en bois peint en blanc, en façade avant de l'immeuble existant à front de rue ;

Considérant que le programme du projet à front de rue consiste en l'aménagement de 2 grands appartements en triplex, avec 4 chambres, 4 salles de bain ou douche et un bureau chacun ;

Considérant que le sous-sol du nouveau volume comportera un local vélos de 9,3 m² ainsi qu'un local poubelles accessibles directement depuis l'extérieur, depuis le passage latéral assurant également l'accès au logement projeté en intérieur d'îlot ;

Considérant que le programme du bâtiment existant de fait en intérieur d'îlot sera un logement à une chambre dont les pièces de vie principale occuperont l'étage et permettront un accès au jardin arrière de la parcelle via de nouvelles baies à percer ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des deux logements existants ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/10/2023 au 27/10/2023 ;

Considérant que le bâtiment existant est de facture ancienne ; que sa façade à rue est composée de briques rouges, d'encadrements de fenêtres en briques rouge et blanche en alternance ;

Considérant qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 333 du CoBAT ;

Considérant dès lors 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 que l'extension latérale de style contemporain est prévue en enduit blanc cassé et ponctuellement blanc, avec un bardage en alu de teinte non précisée au sous-sol, sur une hauteur d'environ 1,60 m, un bardage en bois au 2ème étage et des châssis en aluminium noir ;

Considérant qu'au vu de la variété de matériaux projetés et de la modification de la modénature de la façade à rue, le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'extension latérale projetée de l'immeuble présente une hauteur de façade avant supérieure à celle des deux constructions voisines ; que cette disposition constitue une dérogation aux prescriptions de l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant) ;

Considérant que l'élargissement du bâtiment est prévu avec une corniche au même niveau que celle du bâtiment existant ; que ce choix participe à l'identification du projet comme un seul bâtiment ;

Considérant toutefois que le dernier étage de la façade avant présente un traitement différent des rez-de-chaussée surélevé et 1er étage, à savoir un bardage en bois vertical muni de colonnes ainsi qu'un nombre de fenêtres augmenté ;

Considérant que les baies de fenêtre de l'élargissement du bâtiment ne présentent aucune similitude avec les baies de fenêtre existantes en façade à rue ;

Considérant que le projet prévoit un seul bâtiment à front de rue ; que l'extension latérale ne permet pas l'identification d'un seul immeuble à l'alignement ;

Considérant que le manque de cohérence esthétique et d'intégration dans son contexte bâti du projet provient de :

- la réalisation d'un soubassement en bardage aluminium de teinte non précisée sur les plans d'une hauteur d'environ 1,60 m,
- la réalisation de baies de fenêtre discordantes avec celles existantes et commençant contre le pignon mitoyen existant de l'immeuble visé par l'extension,
- le choix d'un enduit blanc cassé pour la façade avant et blanc pour la partie du rez-de-chaussée surélevé implantée 1,30 m en retrait de l'alignement,
- la proposition de placer des châssis et seuils de fenêtres en aluminium noir,
- le revêtement du dernier étage de la façade avant avec un bardage en bois et la réalisation de percements manquant de cohérence tant avec ceux des étages inférieurs de l'extension qu'avec ceux de l'immeuble existant à agrandir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée surélevé ainsi que les terrasses accessibles depuis les 2ème et 3ème étages dépassent des deux profils mitoyens ;

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

Considérant en outre que la demande prévoit de transformer le bâtiment existant de fait dans

le jardin en un logement une chambre ; que ces transformations nécessitent de lourdes modifications des façades dudit bâtiment ;

Considérant dès lors que ces transformations projetées, de nature à impacter les qualités résidentielles existantes en intérieur d'îlot, ont également été soumises aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet comprend une double rangée de lucarnes en toiture arrière, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ; que leurs largeurs cumulées dépassent les 2/3 du développement de la façade, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur – lucarnes (titre I, art. 6) ;

Considérant dès lors que le projet prévoit 2 niveaux habitables sous les combles du bâtiment existant ;

Considérant que la hauteur sous plafond des pièces de vies du 3^{ème} étage sous les lucarnes est limitée à 2,09 m ; que les pièces concernées par cette hauteur sous plafond réduite sont un bureau et un second salon ;

Considérant que le triplex supérieur dispose de 4 chambres et de 4 pièces d'eau ; que l'aménagement d'un second salon et d'un bureau d'une hauteur sous plafond dérogeant aux normes d'habitabilité telles que reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun espace de rangement privatif de dimensions compatibles avec la taille des triplex projetés ;

Considérant que l'ancien bâtiment existant de fait en intérieur d'îlot, à transformer en logement à une chambre, est également dépourvu d'espace de rangement privatif ;

Considérant que l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme impose ce type de local ;

Considérant que la hauteur sous plafond du sous-sol accueillant deux chambres et un bureau est limitée à 2,38 m, tant dans le volume existant que dans les extensions latérale et arrière ;

Considérant de plus que le taux de superficie nette éclairante, tel qu'imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est respecté pour aucune de ces pièces de vie nouvellement créées ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se conformer aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de local de service au sous-sol partiellement enterré ou, à tout le moins, d'améliorer sensiblement l'éclairage naturel de toute potentielle pièce de vie à y aménager ;

Considérant que la pièce de vie principale projetée au rez-de-chaussée dispose d'une superficie de 75 m² ; que son éclairage naturel présente un déficit de 2,88 m² par rapport aux exigences reprises aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre 3 du second triplex prévue dans l'extension du bâtiment existant ne respecte pas davantage le minimum d'éclairage naturel prévu au règlement ; que ce déficit atteint 0,61 m² ;

Considérant que les pièces de vie prévues dans le nouveau volume latéral sollicité devraient répondre aux normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension de volume du projet atteint 1010 m³ ; que les superficies de plancher sont plus que doublées par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il s'agit dès lors d'une augmentation substantielle du bâti ; que les normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme doivent par conséquent y être respectées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 à 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant de plus que le projet n'inclut aucune autre mesure de gestion intégrée des eaux pluviales excepté une toiture végétale de moins de 20 m² pour un taux d'imperméabilisation plus que doublé ;

Considérant qu'aucune citerne d'eau de pluie n'est prévue, ni aucune zone d'infiltration identifiée sur les plans ;

Considérant que le projet inclut la réalisation de 3 grandes terrasses en hauteur :

- 11 m² pour le rez-de-chaussée surélevé de 2,90 m par rapport au niveau du jardin,
- 16,9 m² pour le 2ème étage,
- 16,9 m² pour le 3ème étage ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée est implantée à une distance de 1,92 m et 2,19 m des limites mitoyennes ; que la profondeur de 2,29 m de la terrasse est augmentée de celle de l'escalier d'accès au jardin, à savoir d'environ 1 m ;

Considérant que la surface du jardin privatif du triplex inférieur de 4 chambres et bureau se limite à environ 60 m² ; que le bâtiment existant de fait en intérieur d'îlot, accessoire aux logements existants à front de rue, est implanté à 11,20 m de la façade arrière projetée du bâtiment à front de rue agrandi ;

Considérant en outre que la terrasse du 3ème étage, dérogeant au prescrit du titre I du règlement régional d'urbanisme, ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que les dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de local privatif pour le rangement (art. 3), de hauteur sous plafond (art. 4) et d'éclairage naturel (art. 10) contreviennent au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâti circonvoisin est majoritairement composé de maisons unifamiliales ou

de petits immeubles à appartements ; que le projet prévoit la réalisation de deux triplex de 4 chambres, 4 salles de bain ou douche et un bureau chacun ;

Considérant dès lors que ces logements ne s'accorderaient pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

Considérant que le jardin du petit logement projeté en intérieur d'îlot disposerait d'une profondeur de plus de 17 m ;

Considérant que la superficie de plancher brute de ce logement reste inférieure à 90 m² ; que les murs seraient isolés par l'intérieur, limitant davantage les surfaces disponibles pour le logement supplémentaire ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'un ancien bâtiment à usage de grange, atelier, remise, etc. ; que sa transformation en logement nécessite d'importantes interventions en façade pour permettre un éclairage naturel suffisant pour une habitation et risquant ainsi de mettre à mal sa stabilité ;

Considérant que ces percements dénatureraient l'esthétique du bâtiment annexe accessoire à l'immeuble à front de rue ;

Vu l'avis du SIAMU ;

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

AVIS DÉFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRÉSENTÉE.

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