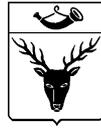


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:

31/01/2023

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
Isabelle VANDEN EYNDE - Architecte

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**:

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

Rue Théophile Vander Elst, 13

Objet de la demande :

Rehausser l'immeuble de 2 niveaux et aménager 2 appartements supplémentaires

Motif de la CC :

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

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

REPORT

Rue du Grand Veneur, 41

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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-:

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

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

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison mitoyenne unifamiliale datant du début du 20^{ème} siècle (1900-1918) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation des façades avant (côté venelle) ;
- L'ouverture et la modification des baies en façade avant et arrière ;
- Le remplacement des châssis existants ;
- La modification de la toiture de l'annexe située côté venelle ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

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

Considérant que 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 les façades avant (côté venelle) ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que l'isolation projetée ne dépassera pas le profil mitoyen du bien voisin de droite (n°43) ; que l'isolation des façades est donc, telle que prévue, dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'article 21/1, 3° de l'arrêté de minime importance ;

Considérant que les nouvelles baies permettront d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre située côté jardin, et d'assurer l'éclairage naturel de la nouvelle salle de bain et de la cage d'escalier situées côté venelle ;

Considérant que les dimensions, formes, et emplacement des nouvelles baies respectent la composition architecturale du bien, et du bien voisin (n°43) ;

Considérant que la porte d'entrée et la fenêtre de l'annexe seront interverties afin de réorganiser les espaces intérieurs ; que la façade avant de l'annexe sera ainsi symétrique à celle de la maison voisine (n°43) ;

Considérant que les châssis existant seront remplacés par des châssis en bois peint en bleu foncé ; que ces châssis respecteront les dimensions, la division et le cintrage des châssis d'origine ;

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 le versant droit de la toiture de l'annexe sera partiellement transformé en toit plat ;

Considérant que cette modification permettra de porter la hauteur sous plafond de l'annexe à 2,50 m et d'y aménager une partie de la cuisine ;

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

Considérant que la quasi-totalité des maisons de la venelle (n°43, 45, 47, 49) ont fait l'objet d'une transformation similaire ; que la nouvelle toiture sera symétrique par rapport à la toiture du voisin de droite (n°43) ;

Considérant que cette transformation nécessite la construction d'un mur latéral privatif de 2,60 m de hauteur ; que ce nouveau mur dépassera le mur mitoyen de 40 cm ; que ce dépassement minime n'est pas susceptible de porter préjudice à la qualité résidentielle du bien voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

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

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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 :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 du bien (titre I, art. 4) 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 ;

Rue des Bégonias, 14

Objet de la demande :

régulariser les aménagements réalisés dans la zone de recul de la propriété

Motif de la CC :

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

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-:

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

Considérant que la demande concerne un bien dont la maison unifamiliale est implantée en fond de parcelle ;

Considérant que l'annexe I et les plans annexés indiquent que la demande concerne une parcelle de 745 m² de contenance formant un L à gauche de la propriété sise au n°22 ; qu'elle comprend en fond de terrain un logement unifamilial desservi par un accès depuis la voie publique ;

Considérant que le plan cadastral indique une parcelle d'une surface de pratiquement 12 a formant un U autour de la propriété sise au n°22 comprenant en fond de terrain des constructions desservies par 2 accès distincts depuis la voie publique ;

Considérant qu'aucune demande de division n'a été introduite auprès du service de l'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les renseignements fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme et notamment dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) afin que cela reflète la situation légale du bien ;

Vu que la parcelle a fait l'objet de divers permis d'urbanisme dont le dernier autorisé (réf. PU/27986-11)

a été délivré le 07/02/2012 pour étendre l'habitation et régulariser la transformation du lavoir en deux studios ;

Considérant que les documents constituant la présente demande de permis d'urbanisme doivent donc inclure ces éléments relatifs à la situation existante de droit ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les aménagements réalisés dans la zone de recul de la propriété ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La construction d'une piscine de pratiquement 30 m², abords inclus, et d'une rampe d'accès à la terrasse ;
- L'aménagement de trois emplacements de stationnement, dont 1 pour personne à mobilité réduite y sont aménagés ;
- La réalisation d'un large accès carrossable en graviers ;
- La construction de deux abris de jardin de 9 m² et 6,8 m² le long de la limite gauche de parcelle et d'un abri pour vélos et bois de 25 m² le long de la limite droite de la parcelle, à l'arrière des emplacements de stationnement existants de fait ;

Considérant que la demande vise également la pose d'une clôture avec portail à l'alignement ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que :

- Trois emplacements de stationnement, dont 1 pour personne à mobilité réduite y sont aménagés ;
- Un large accès carrossable en graviers y a été réalisé ;
- Trois abris y ont été construits ;
- Une piscine y a été réalisée ainsi qu'une rampe d'accès à la terrasse ;

Considérant que la terrasse de la maison unifamiliale dispose d'une superficie de pratiquement 120 m² ; que la maison occupe une emprise au sol de 165 m² ;

Considérant que la maison étant implantée en fond de parcelle, la zone de recul constitue le seul jardin pour l'habitation ;

Considérant néanmoins que les zones de recul visent au développement de la flore et participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que l'aménagement existant de fait est peu planté ; que trois appentis y ont été construits sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tout comme une piscine d'une hauteur de 1,27 m par rapport au niveau naturel du sol ;

Considérant que cette piscine sera directement accessible depuis la large terrasse existante d'après les plans ;

Considérant que cet aménagement supplémentaire est entouré d'une nouvelle terrasse de part et d'autre du plan d'eau, portant son emprise au sol à pratiquement 30 m² ;

Considérant qu'au vu de la surface de la terrasse existante, il serait aisé d'y apposer une piscine amovible sans porter davantage atteinte aux caractéristiques paysagères végétales de la parcelle ;

Considérant que les photos aériennes disponibles sur Internet font état de la disparition de la végétation,

au fil du temps, des parties actuellement occupées par les emplacements de stationnement, les abris, la piscine et la terrasse sensiblement agrandie ;

Considérant que l'augmentation continue de l'imperméabilisation de la parcelle par la demanderesse n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme à ce jour ; qu'il y a donc lieu de statuer par rapport à la situation existante initiale de la parcelle ;

Considérant que l'emprise au sol de la terrasse a plus que doublé, selon les photos aériennes ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la terrasse comporte deux espaces plantés ;

Considérant que les plans mentionnent une terrasse en bois, alors que les photos annexées à la demande de permis montrent un revêtement en carrelage de teinte beige ;

Considérant toutefois que la zone de recul de la parcelle se situe en zone d'aléa faible et moyen d'inondation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant dès lors que son extension peut être acceptée, moyennant la proposition d'une gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant que les documents constituant la présente demande de permis d'urbanisme ne précisent aucune augmentation de l'emprise au sol des constructions alors que la demande vise à la régularisation de trois abris ; que la terrasse surélevée est également exclue de l'emprise au sol des constructions de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter ces données en conséquence ;

Considérant que l'emprise au sol de toutes les constructions de la partie gauche de parcelle atteint plus de 350 m² ;

Considérant que les emplacements de stationnement ne sont pas couverts ; qu'ils sont donc exclus de cette surface ;

Considérant que les aménagements non végétalisés de la zone de recul présentent dès lors une surface importante ; que leur participation à l'embellissement de l'espace public s'en trouve d'autant limitée ;

Considérant que le ménage comporte une personne à mobilité réduite ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la rampe d'accès à la terrasse et donc à l'habitation est justifié ;

Considérant que le stationnement est prévu du côté des numéros impairs au droit de l'habitation ;

Considérant néanmoins la possibilité de solliciter un emplacement pour personne à mobilité réduite auprès de l'administration ;

Considérant par conséquent qu'il serait aisé de disposer d'un emplacement de stationnement à proximité du logement sans empiéter sur la zone de recul du bien ;

Considérant en outre que l'annexe I mentionne 2 emplacements de stationnement, dont un pour personne à mobilité réduite, alors que la note explicative en compte 3 ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire des documents concordants entre eux dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les plans mentionnent deux coupes EE, une située sur la parcelle, l'autre sur le trottoir ;
Considérant qu'elle représente l'élévation depuis la rue du bien ;
Considérant qu'il y a également lieu de fournir des plans et coupes concordants ;

Considérant que la clôture sollicitée à front de rue serait en bois ; qu'elle serait prolongée par un large portail d'une hauteur variable et de maximum 1,05 m ;

Considérant que la partie supérieure de la clôture et du portail assurerait une certaine perméabilité visuelle participant au contrôle social ;

Considérant toutefois que la largeur du portail sollicité, non cotée sur les plans, dépasse les 3 m ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'installer un portail d'une telle largeur pour une maison unifamiliale dépourvue d'un garage ;

Considérant néanmoins qu'un accès pour déménagement par camionnette peut être envisagé ;

Considérant que les abris existants présentent des matériaux divers, formant un ensemble peu cohérent et inesthétique ;

Considérant que la demande vise à recouvrir les deux plus petits abris (C et D) d'un bardage en bois, comme le grand abri à bois et vélos (E) ;

Considérant toutefois que les plans précisent qu'il s'agit d'un carport, contrairement à la note explicative du dossier ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter cette dénomination ;

Considérant que le sens d'ouverture des portes des abris C et D est absent des élévations des abris ;

Considérant qu'il y a lieu de pallier ce manquement ;

Considérant que l'homogénéisation des matériaux de couverture des abris et donc de leur esthétique permet d'améliorer leur intégration aux caractéristiques esthétiques environnantes ;

Considérant par conséquent que le maintien des abris de jardin et de la terrasse ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse approfondie du dossier soumis à l'enquête publique que les plans et documents comportent de nombreuses inexactitudes, voire erreurs ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier les documents introduits, pallier leurs manquements et corriger leurs diverses erreurs afin de disposer d'une situation projetée concordante et juste ;

Considérant dès lors que certaines dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) pourraient être acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 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 :

- Adapter et corriger les documents constituant la présente demande de permis d'urbanisme conformément à la délimitation de la parcelle cadastrale et de ses constructions (terrasse, abris et non pas carport) ;
- Compléter et corriger les plans annexés à la demande de permis avec toutes les cotes significatives à la bonne compréhension du projet (largeurs et longueurs de la terrasse, largeur du portail d'accès, de la rampe, surface totale de la terrasse en carrelage et non pas en bois, etc.) ;
- Fournir la coupe EE située sur la parcelle et renommer l'élévation à rue comme telle ;
- Compléter les élévations des abris avec le sens d'ouverture de leur porte ;
- Supprimer la piscine ;
- Supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul (une demande pour un emplacement PMR en voirie pouvant être introduite auprès de l'administration) ;
- Réserver l'usage du car port aux stationnement de vélos ;
- Limiter la largeur du cheminement piétons à l'habitation à 1,50 m maximum et végétaliser le solde restant ;
- Limiter la largeur du portail d'accès à la parcelle à 2 m maximum ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle (citerne d'eaux de pluie, zone d'infiltration, etc.) ;
- Prévoir un réaménagement de la zone de recul planté en pleine terre, incluant des arbustes, pour toutes les parties hors accès piétons et terrasse ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité du bien (suppression des aménagements de la zone de recul non conformes et non acceptés) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le réaménagement planté de la zone de recul dans l'année qui suit la fin des démolitions ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer l'habillage des abris de jardins dans les 3 mois suivant la fin de la suppression des aménagements de la zone de recul non autorisés et les terminer au plus tard 3 mois après leur commencement ;

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'aménagement de la zone de recul 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 ;

Drève du Duc, 137

Objet de la demande :

Modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme PU/31218-21, délivré le 13/09/2021 pour ajouter un étage à la maison et réaliser une piscine en zone de recul

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

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

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

REPORT dans l'attente d'une alternative visant à réduire l'impact volumétrique de l'étage projeté de manière à ce qu'il soit secondaire par rapport au corps principal :

- **En prévoyant un retrait de plus d'1m par rapport au plan de la façade arrière de la maison ;**
- **En rehaussant le mur acrotère du premier niveau ;**

Avenue Delleur, 10

Objet de la demande :

Rénover et étendre une maison unifamiliale

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)

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)

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 :

Vu la situation de la demande en zones mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans la zone mixte du périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 2 TER ETANGS DE BOITSFORT », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades de gabarit rez+1+toiture à 3 versants construite en 1905, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La reconstruction de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin ;

- L'aménagement d'une terrasse sur le toit de la nouvelle annexe ;
- La réalisation de deux baies à l'arrière du rez-de-jardin et du 1^{er} étage ;
- La reconstruction de deux lucarnes existantes dans les versants arrière et latéral du toit ;
- La réalisation d'une nouvelle lucarne dans le versant arrière du toit ;
- Le remplacement de tous les châssis et l'isolation de la toiture ;
- L'aménagement de l'entresol en un studio communicant avec le reste de l'habitation ;
- L'agrandissement de trois baies situées en façade latérale de l'entresol et la réalisation d'une nouvelle porte d'entrée au studio ;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant que la largeur de l'annexe existante est de 3,87 m ; que la largeur de la nouvelle annexe sera portée à 5,50 m ;

Considérant que l'annexe projetée occupera 75 % de la largeur totale de la façade arrière de l'habitation ; que ces travaux impliqueront la fermeture de l'accès à l'entresol depuis le jardin ;

Considérant qu'elle sera implantée en mitoyenneté et que sa profondeur reste alignée au profil de la construction contiguë ; que l'annexe projetée est dès lors conforme à l'art 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant que la hauteur de l'annexe projetée sera portée à 3,64 m, soit inférieure à la hauteur de l'annexe existante et alignée avec l'annexe voisine ; que dès lors l'extension est conforme à l'art 6 du titre I du RRU en matière de hauteur ;

Considérant que les travaux de reconstruction de l'annexe n'impliqueront aucune modification du mur mitoyen avec le bien sis au n°12 ;

Considérant que l'extension projetée est conforme aux prescriptions du PPAS en ce qu'elle est implantée en zone d'annexe ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie de deux grandes baies vitrées en aluminium de ton gris foncé d'une hauteur de 2,82 m et d'une largeur de 4,50 m en façade arrière et 3 m en façade latérale de l'annexe ;

Considérant qu'une nouvelle baie sera percée en façade arrière du rez-de-jardin et munie d'une porte-fenêtre en aluminium gris foncé de 2,50 m x 1,19 m ;

Considérant que l'extension et la nouvelle baie prévues en façade arrière permettent d'aménager une cuisine/salle à manger plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que les façades de cette annexe seront constituées de briques d'origines récupérées ; que l'appareillage des briques et l'alignement du bandeau existant en façade arrière seront identiques à la situation d'origine ;

Considérant que la nouvelle annexe prévue à l'arrière du rez-de-jardin s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et de la construction contiguë et sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant cependant, qu'il y aurait lieu de mieux intégrer la moulure de rive en la prévoyant en bois de ton blanc ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur toute la largeur du toit de la nouvelle annexe ; qu'un recul de 1,16 m de profondeur sera aménagé en bac planté et qu'un brise-vues de 1,90 m de hauteur est prévu sur ce toit à 60 cm de la propriété contiguë ;

Considérant que l'aménagement proposé sur le toit de l'annexe peut porter préjudice au voisinage ainsi qu'aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot situé dans la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager une toiture végétale inaccessible de 1,90 m de largeur par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°12 et d'aménager une terrasse offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'îlot et sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de mieux intégrer les garde-corps au bâti existant en les prévoyant en bois ;

Considérant que la baie de la chambre 1 aménagée au 1^{er} étage sera agrandie et munie d'une porte fenêtre en bois peint en blanc ;

Considérant que cette nouvelle porte fenêtre permet un accès direct à la nouvelle terrasse et améliore les conditions d'habitabilité de la chambre 1 et son éclairage naturel ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse en bois de 34 m² à l'arrière de l'habitation ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été fournie concernant les fondations prévues pour cette terrasse ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des sols concentre et amplifie la chaleur de l'air et participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains ;

Considérant de plus que cette terrasse se situe en zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 voisin et qu'en ce sens il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ; qu'il y a lieu cependant d'être vigilant à la préservation de la qualité paysagère et naturelle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager cette terrasse en bois sur plots afin d'assurer une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;

Considérant que la demande vise également à aménager l'entresol en un studio composé d'une chambre de 15,6 m², une buanderie de 11 m², une salle de douche de 3,5 m², une kitchenette de 5,6 m² et d'un WC ;

Considérant que ce nouveau studio sera accessible depuis l'habitation principale ; que les deux logements séparés seront communicants ; qu'il s'agit dès lors de transformer l'habitation en maison kangourou ;

Considérant que ce studio sera rendu accessible depuis l'extérieur via une nouvelle porte d'entrée ;

Considérant que la réalisation de cette porte d'entrée impliquera la transformation du relief du sol en zone de recul et l'agrandissement d'une petite baie existante en façade avant ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée sera en bois peint en blanc ; que son style s'inspire de la porte de garage existante ;

Considérant que l'aménagement de ce studio impliquera également la réalisation d'une cours anglaise de 0,80 m de profondeur par 2,65 m de largeur et l'agrandissement de trois baies existantes en façade latérale ;

Considérant que l'agrandissement de ces trois baies permet d'aménager une chambre de 15,6 m² dans l'entresol ; qu'elles seront munies de trois châssis en bois peint en blanc avec des divisions identiques aux originaux ;

Considérant que leur surface éclairante nette répond aux dispositions de l'art 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant cependant que la cour anglaise projetée est trop étroite et ne permet pas à la chambre projetée de bénéficier d'un éclairage naturel et d'une ventilation satisfaisants ;

Considérant de plus que les abords de la cour anglaise doivent être aménagés de manière à ce qu'ils participent au cadre verdoyant du jardin latéral ;

Considérant par ailleurs que la chambre doit bénéficier d'une part d'un éclairage naturel et une ventilation suffisants et d'autre part d'une vue plus dégagée et ouverte sur le jardin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir à la place des murs de soutènement prévus pour la cour anglaise, un aménagement paysager en talus plantés ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation de 3 lucarnes dont deux sont prévues dans le versant arrière et une dans le versant latérale du toit ;

Considérant que la réalisation des deux lucarnes arrières impliqueront la démolition d'une petite lucarne de 70 cm de largeur et d'une cheminée ;

Considérant que les deux nouvelles lucarnes permettent d'aménager les sous combles en une suite parentale composée d'une chambre, une salle de bain, un WC et d'un dressing ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue pour la chambre atteint 3,00 m et permet d'aménager une chambre de 25,30 m² et avec une hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m sur la quasi-totalité de sa superficie ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en retrait par rapport à la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,60 m et d'une hauteur de 1,20 m, en bois peint en gris foncé ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 85 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la deuxième lucarne projetée à 1,15 m de l'axe mitoyen avec le bien sis au n°12, est prévue pour aménager une salle de bain annexée à la chambre ;

Considérant qu'elle disposera d'un châssis en bois peint en gris foncé d'une hauteur de 1,20 m et d'une largeur de 80 cm occupant plus de 88% de sa largeur extérieure ;

Considérant que le revêtement de ces deux lucarnes est prévu en zinc de ton gris moyen ; que ces lucarnes implantées en retrait par rapport au plan des façades s'intègrent discrètement au bâti existant et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant que la construction de la 3ème lucarne d'une largeur de 3 m dans le versant latéral du toit impliquera la démolition d'une lucarne existante de 2 m de largeur ; que cette nouvelle lucarne permettra d'aménager un espace de rangement et de réaménager une salle de bain/WC plus spacieuse et mieux éclairée et ventilée ;

Considérant que la nouvelle lucarne latérale revêtue d'un bardage en zinc de ton gris moyen disposera de deux châssis en bois de ton gris foncé ;

Considérant cependant que la largeur et le style de la lucarne projetée ainsi que les proportions entre le plein et le vide de sa face avant porte atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade latérale visible depuis l'espace public ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade latérale afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la largeur, l'alignement et la composition de cette lucarne et de prévoir un style inspiré du langage architectural de la façade latérale de l'immeuble permettant une intégration discrète et proportionnée ;

Considérant que tous les châssis existants seront remplacés par des châssis isolants en bois de teinte blanche identique aux originaux ;

Considérant que les nouveaux châssis permettent d'améliorer l'habitabilité et la performance énergétique du bâtiment par une meilleure isolation ;

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 respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant que la balustrade de la terrasse sise entre les façades avant et latérale du 1^{er} étage sera restaurée à l'identique ;

Considérant que la toiture sera isolée par le système de Sarking ; que le profil du toit sera aligné à celui de la toiture contiguë sise au n°12 ;

Considérant que l'isolation du toit permet d'améliorer l'habitabilité et la performance énergétique du bâtiment et notamment des combles ;

Considérant que les ardoises existantes de la toiture seront remplacées par de nouvelles ardoises naturelles identiques aux originales ;

Considérant que les ardoises actuelles seront récupérées et réutilisées au niveau des abords comme revêtement de sol perméable ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de la zone de recul en vue d'y aménager une place de stationnement ; que la superficie perméable et plantée en plein terre de cette zone sera réduite à environ 43% de la surface totale de la zone ;

Considérant que l'aménagement proposé de cette zone de recul déroge aux dispositions de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que seulement les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ; que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le PPAS autorise en zone de recul le stationnement de véhicules en plein air (prescription 2.2.3 ;

Considérant également qu'au vu du contexte environnant et plus particulièrement en ce qui concerne l'impossibilité de stationner le long de l'avenue ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée pour l'aménagement de la zone de recul est acceptable moyennant certaines adaptations ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement en augmentant les surfaces plantées en plein terre, en réduisant la largeur du chemin d'accès piéton et en prévoyant des places de stationnement engazonnées (type dalles gazon) ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 10.000 l sera implantée au niveau de la zone de retrait latérale ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la zone de cours et jardins sera réaménagée ; que ce réaménagement répond aux dispositions de la prescription 2.2.1 du Plan Particulier d'Affectation du Sol zone 2 – étangs de de Boitsfort et rencontre l'esprit de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol visant au développement de la flore et à l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que l'abri de jardin prévu dans cette zone ne dépassera pas 4 m² de surface ; qu'aucune information concernant sa hauteur n'a été fournie ;

Considérant que la hauteur de l'abri de jardin ne doit pas dépasser 2,25 m conformément à la prescription 2.2.1 du PPAS zone 2 – étangs de de Boitsfort ;

Considérant que la demande vise à planter un arbre en zone de cours et jardins à une distance supérieure à 2 m de la limite mitoyenne et à 5 m des façades latérale et arrière de l'habitation ;

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 la moulure de rive au niveau de l'annexe en bois de ton blanc ;**
- **Prévoir des garde-corps en bois au niveau de la terrasse ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- Limiter la largeur de la lucarne latérale et revoir l'alignement et les proportions de ses châssis en prévoyant un style inspiré du langage architectural de la façade latérale de l'immeuble ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul en limitant la largeur du cheminement de l'accès piéton à 1,50 m et en prévoyant des places de stationnement engazonnées (type dalles gazon) ;
- Prévoir à la place des murs de soutènement prévus pour la cour anglaise, un aménagement paysager en talus et plantés permettant d'apporter à la chambre d'une part un éclairage naturel et une ventilation suffisants et une vue plus dégagée et ouverte sur le jardin ;
- Ne pas placer le brise-vues prévu sur le toit de l'annexe ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, une finition esthétique végétale sur la toiture plate de l'extension à une distance de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°12 ;
- Prévoir pour la terrasse en bois prévue au rez-de-jardin une fondation sur plots afin d'assurer une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ;
- Respecter les distances de plantations des hautes tiges, à savoir 2 m par rapport à la limite mitoyenne et 5 m par rapport aux façades de l'habitation ;
- Limiter la hauteur de l'abri de jardin à 2,25 m ;

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 Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est acceptée 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 ;
