



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 janvier 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/31016-20	Madame Aude HAROU	Chaussée de La Hulpe 443A transformer et étendre une habitation unifamiliale	X	Art 126 §11 du COBAT : Dérogation du RRU art.4 et 6 du titre I : profondeur et hauteur de la construction Dérogation au PPAS : implantation et volume

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 2 « Coin du balai », A.G. du 01-10-2015.;

Vu l'avertissement, annexe II, envoyé aux propriétaires des bien contigus ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants dont le niveau du jardin est situé 5m50 plus bas que le niveau du rez-de-chaussée

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre l'habitation

Considérant que le projet n'entrane aucune modification de la façade avant

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des annexes existantes en façade arrière
- l'évacuation des terres situées sous ces annexes jusqu'au niveau du jardin
- la reconstruction d'une annexe présentant 2 niveaux sous le rez-de-chaussée s'étendant jusqu'à 15m de profondeur, avec reprise en sous œuvre des constructions contiguës
- la reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée jusqu'à 12m50 de profondeur
- l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement du rez-de-chaussée sur la toiture du niveau inférieur portant la profondeur totale du rez-de-chaussée à 15m

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS et du règlement régional d'urbanisme en ce que :

- la profondeur projetée au rez-de-chaussée dépasse le maximum de 12m prescrit par le PPAS
- la profondeur projetée du rez-de-jardin (-1) et du sous-sol sur jardin (-2) dépasse le maximum de 14m prescrit par le PPAS
- la construction projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond au niveau du rez-de-chaussée, et dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond au niveau du sous-sol sur jardin (-2) et du rez-de-chaussée (0)
- la construction projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas

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

- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- article 126 du CoBAT : dérogations au
  - PPAS en matière d'implantation et de volume
  - RRU en matière de profondeur et de hauteur (art. 4 & 6 du Titre I)

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/12/2020 au 21/12/2020 ;

Considérant que les réclamations portent d'une part sur l'impact du volume projeté limitant la vue sur l'intérieur de l'îlot et l'ensoleillement de fin de journée, dont bénéficie le n°443, et d'autre part sur la non-conformité au code civil de la terrasse projetée et les vues intrusives qu'elle occasionne sur l'environnement proche

Considérant que le projet assainit une situation existante de fait constituée d'annexes vétustes, construites sans vision d'ensemble et pour certaines sans autorisation qui empêche une réelle relation entre l'habitation et son jardin

Considérant que le projet profite du dénivelé important entre le rez-de-chaussée et le jardin pour réaliser 2 niveaux d'habitation offrant chacun une pièce largement vitrée sur le jardin.

Considérant que le projet fluidifie la circulation depuis le rez-de-chaussée vers le jardin

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée apporte un espace salle à manger, actuellement manquant, offrant également une large vue sur l'intérieur de l'îlot

Considérant que la profondeur projetée n'est pas excessive et nécessaire à l'habitabilité des pièces des vie

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement par un meilleur agencement, un apport important d'éclairage naturel et une meilleure relation entre les espaces intérieurs et extérieurs

Considérant cependant que les profondeurs et hauteurs projetées au niveaux -1 et -2 ont un impact trop important (visuel et exposition) sur la qualité résidentielle de l'habitation voisine n°443, en particulier au niveau de la terrasse (niveau -1)

Considérant que la terrasse projetée est source de vues intrusives sur le voisinage, qu'elle ne respecte pas le code civil en matière de vue, et que le placement de brise-vues conformes entraînerait des rehausses inacceptables

Considérant également que la finition extérieure de la toiture du rez-de-chaussée n'est pas précisée et qu'il y a lieu de ne pas présenter de membrane étanche apparente et de participer à la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se conformer aux profondeurs prescrites par le PPAS au niveau -1 et -2, de ne pas aménager de terrasse en toiture de l'annexe, de placer un garde-corps devant la porte-fenêtre de la salle à manger, de réaliser des finitions végétales extensives sur toutes les toitures plates

Considérant également que le projet prévoit des châssis en PVC, et que le PPAS n'autorise pas l'usage de ce matériau

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 est susceptible de respecter le principe du bon aménagement des lieux ;

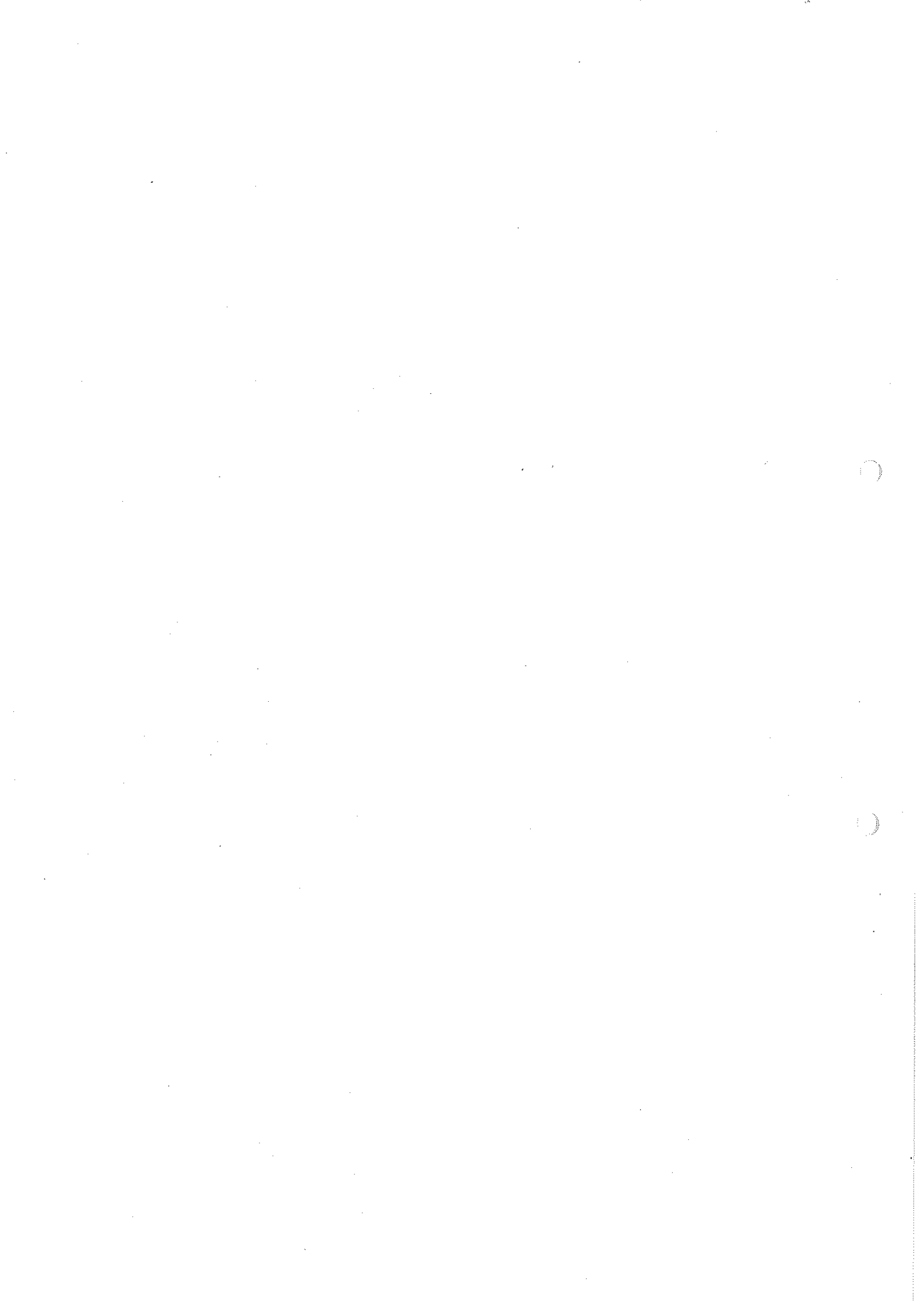
**AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- placer des châssis en bois
- respecter les profondeurs maximales imposées par le PPAS : de 14m aux niveau inférieurs -1 et -2
- ne pas réaliser de terrasse dans le prolongement du rez-de-chaussée
- rendre la toiture plate inaccessible en plaçant un garde-corps devant la porte-fenêtre de la salle à manger
- réaliser des toitures végétales extensives sur toutes les toiture plates
- introduire des plans modifiés répondant aux conditions susvisées
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- réaliser les toitures végétales extensives dans le trois mois de la réalisation du gros œuvre

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU art 4 et 6 du Titre I en ce qui concerne la hauteur des annexes projetées au -1 et du PPAS en ce qui concerne la profondeur du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation. La dérogation au PPAS en matière de profondeur au niveau -2 est refusée pour les motifs évoqués.***

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





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 janvier 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:40	PU/31079-20	Monsieur Frédéric EVRARD	Avenue Léopold Wiener 147  rehausser et renouveler la toiture	X	Art 126 §11 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : hauteur de toiture

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

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

Vu l'avertissement (annexe II) et la preuve de l'envoi recommandé de celui-ci au propriétaire du bien contigu ;

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation de type trois façades comportant 3 niveaux (R+1+Toiture à versants) et faisant partie d'un ensemble urbanistique semi-ouvert composé de groupe d'habitations présentant des caractéristiques typologiques similaires et alignées au niveau du faîte de toiture ;

Considérant que la demande consiste à rehausser la toiture de 12 à 15 cm afin de placer des panneaux isolants entre la structure et la couverture en tuile, et sur la plateforme arrière

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art. 6 en ce que le profil de toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut de la toiture ;

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

- Art 126 §11 du COBAT : dérogation au RRU art 6 du Titre I en matière de hauteur de toiture

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/12/2020 au 24/12/2020 ;

Considérant qu'une isolation intérieure réduirait sensiblement la hauteur sous-plafond des chambres mansardées et de la cage d'escalier ;

Considérant que la dérogation est mineure, que la réalisation est identique à la rehausse réalisée au n°153 situé à l'autre extrémité du groupe des 4 maisons et que l'alignement des faîtes sera reconstitué dès lors que toutes les maisons auront isolé leur toiture

Considérant que la tuile placée est une tuile de couleur brun-rougeâtre identique à celle du n°153

Considérant qu'à la différence avec le 153 le raccord avec la toiture du 149 est constitué d'une cornière en zinc au lieu de tuiles de rive mais constitue toutefois un raccord soigné ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet soumis contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble ;

Considérant cependant qu'à l'examen approfondi de la demande, il est apparu que le volume des constructions existantes en façade arrière de l'habitation n'est pas conforme à la dernière situation de droit, autorisée par le permis 20.559 délivré le 5/09/1974

Considérant en effet que la façade arrière a été rehaussée au lieu réaliser une lucarne en retrait de celle-ci de 1m50

Considérant que la demande actuelle ne constitue en aucun cas une régularisation de la situation illicite

Considérant que celle-ci devra faire l'objet d'une demande de régularisation qui devra être introduite avec le concours d'un architecte

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

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

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

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



## Réunion de la Commission de Concertation

## Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 19 janvier 2021

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31126-20	Monsieur Pierre GUILLAUME	Avenue des Longicornes 7 mettre en conformité les châssis et rafraîchir la façade	X	application de l'art. 9 du COBAT (CC à la demande du FD ou du collègue échevinal)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation d'angle faisant partie d'un ensemble de maisons sis aux n° 1,3,5,7,9,11,13 de style « art déco » et inscrit au projet d'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Considérant qu'en date du 13/07/2020, le contrôleur communal a constaté que certains châssis, porte d'entrée et de garage ont été remplacés par des châssis et portes en pvc de ton bleu et que le versant arrière a été transformé en vue de la création d'une lucarne ;

Considérant qu'en date du 22/10/2020, le versant du toit a été remis en pristin état et qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du 12/11/2020 en vue de régulariser le remplacement des châssis et portes et de rafraîchir la façade ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de teinte des châssis de fenêtre existants en pvc de ton vert foncé par la mise en peinture en ton bleu-gris ;
- au niveau de la cage d'escalier la suppression des seuils en béton saillant par des éléments en béton ; la modification des petits châssis en bois de ton vert foncé par de grands châssis en pvc de ton bleu-gris ;
- au niveau du sous-sol : le remplacement des châssis en bois de ton vert foncé par des châssis en pvc de ton bleu-gris ;
- la suppression d'un coffre à volet ;
- le remplacement de la porte d'entrée et de garage métallique de ton vert foncé par des portes en pvc de ton bleu-gris ;
- la suppression des murets délimitant la zone de recul

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 9 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a acquis ce bien en date du 24/07/2012 ; que les châssis en pvc étaient existants de fait à cette date ont été, suivant les dates imprimées sur les montants, remplacés antérieurement à l'acquisition du bien;

Vu la déclaration de bonne foi du demandeur jointe dans la demande faisant état des circonstances dans lequel certains châssis et portes ont été remplacés (cambriolage en 2019 suivant procès-verbal de police n°BR.17.L4.031280/2018) ;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble remarquable qu'il y a lieu de préserver et valoriser ;

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

Considérant que le matériau, la texture et la division des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

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

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

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

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

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

Considérant que la teinte des châssis et la suppression des murets en zone de recul rompent l'aspect d'ensemble ;

Considérant également que les seuils en béton saillant constituent des éléments de décors caractéristiques du style « art déco » ; que leur suppression porte atteinte aux caractéristiques architecturales de cet ensemble ;

Considérant que les actes et travaux effectués constituent un précédent préjudiciable à la préservation de cet ensemble et à sa valeur patrimoniale;

Considérant dès lors, que le maintien et le placement de châssis et portes en PVC , la mise en peinture de ton bleu-gris, la suppression des seuils en béton saillant et des murets délimitant la zone de recul ne peuvent être régularisés ;

Considérant qu'il y aura lieu de restituer les seuils en béton saillant dans leur pristin état et de remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions et proportions d'origine ;

Considérant que les châssis en pvc numérotés 1 et les 3 châssis numérotés 4 au niveau du sous-sol (façade droite) ainsi que les portes de garage et d'entrée devront être repeints en ton blanc et à terme ceux-ci devront, moyennant l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, être remplacés par des châssis et portes en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine ;

Considérant que la corniche devra être repeinte en ton blanc ;

Considérant qu'il y aura lieu de vérifier la présence en façade d'un pan de briques au niveau de la cage d'escalier (1<sup>er</sup> étage) tel que mentionné sur les plans d'origine et qu'il y aura lieu de restituer l'aspect de l'enduit d'origine en conservant les pans de briques;

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 ;

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

- **endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme les travaux suivants et les terminer maximum 6 mois après leur commencement :**
  - restituer dans leur pristin état les seuils en béton saillant caractéristiques du style « art déco » et remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions et proportions d'origine ;
  - peindre la corniche en blanc
  - peindre en ton blanc les châssis en pvc numérotés 1 et les 3 châssis numérotés 4 au niveau du sous-sol (façade droite) ainsi que les portes de garage et d'entrée
  - restituer dans leur pristin état les murets délimitant la zone de recul et la zone de pleine terre aménagée en jardinet;
- à terme, moyennant l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, remplacer les châssis en pvc par des menuiseries en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine ;
- vérifier la présence en façade d'un pan de briques au niveau de la cage d'escalier (1<sup>er</sup> étage) tel que mentionné sur les plans d'origine et restituer l'aspect de l'enduit d'origine en conservant les pans de briques (voir immeuble sis au n°5) ;
- 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<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 janvier 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:20	PU/31104-20	Monsieur et Madame Luc & Isabelle D'HAEGELEER- KERVYN de LETTENHOVE	Drève des Weigélias 31  transformer, isoler et agrandir la maison unifamiliale à l'arrière des sous-sol, rez-de- chaussée et 1er étage	-	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)

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 d'une maison unifamiliale trois façades de gabarit *rez + 1 + toiture*, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant que la maison ornée de sgraffites est inscrite au projet d'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, isoler et agrandir la maison unifamiliale à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du sous-sol semi-enterré de la maison unifamiliale ;
- La transformation de la véranda existante, à l'arrière du rez-de-chaussée, en une extension vitrée couverte d'une toiture végétale et prolongée d'une coursive extérieure couverte ;

- La création d'un accès latéral au logement, en structure métallique, avec rangement pour vélos sous le nouveau palier d'accès au logement ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage pour y aménager une chambre à coucher et transformer la chambre existante en dressing ;
- La pose d'une isolation sur la partie arrière de la façade latérale ainsi que sur la façade arrière existante non étendue ;

Considérant que le programme du projet consiste en une maison unifamiliale à 4 chambres, deux salles de bain, un dressing et une pièce de vie supplémentaire à l'arrière du sous-sol semi-enterré (atelier) ;

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 pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du sous-sol s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne (construction voisine de gauche – n° 29) ;

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

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

Considérant que les transformations et aménagements prévus sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les extensions prévues à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage s'adossent au haut mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 29) ;

Considérant par conséquent que la demande ne nécessite aucune modification dudit mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit que les toitures plates soient pourvues d'une finition esthétique végétale extensive ;

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

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

Considérant que le second accès au logement, d'une largeur de 1,63 m, prévu à l'arrière de la façade latérale, ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit uniquement d'un escalier d'accès, avec un palier confortable, sous lequel le rangement pour vélos sera aménagé ;

Considérant que la face principale de ce rangement pour vélos, d'une longueur de 2,90 m, présente un léger retrait par rapport à la façade latérale de la maison (30 cm, une fois l'isolation placée) ;

Considérant que la structure de ce second accès sera métallique, de teinte gris foncé ; qu'il est prévu de couvrir l'escalier et le palier de l'accès latéral d'une structure de pergola, d'une hauteur totale d'environ 4,65 m ;

Considérant que ladite pergola s'ancrera sous la corniche en bois peint en blanc de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que cet accès d'une profondeur totale d'un peu plus de 4 m s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant que l'isolation sollicitée de la façade latérale sera placée uniquement à partir de son décrochement, soit 4,25 m en retrait du front de bâtisse de la maison et 7,70 m en recul de l'alignement ;

Considérant que l'épaisseur du complexe isolant et enduit atteint 15 cm, permettant une amélioration significative des conditions de confort thermique du logement unifamilial ;

Considérant que la largeur du décrochement à isoler se limite à 40 cm, soit 55 cm complexe isolant inclus ;

Considérant qu'au vu de la disposition des lieux, cette modification du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ne sera pratiquement pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant en outre que le volume à isoler ne présente aucun sgraffite ; que toutes les frises existantes seront conservées dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance de la commission de concertation, que l'enduit projeté sera de même teinte et de même granulométrie que celui existant en façade avant ;

Considérant que les matériaux projetés sont de qualité et s'accordent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les châssis projetés sont en bois peint en blanc ;

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 note explicative annexée à la demande de permis d'urbanisme prévoit que les châssis de l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée pourraient être métalliques (acier) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser la mise en œuvre d'un seul matériau pour tous les châssis du bien repris au projet d'inventaire du patrimoine architectural, afin de souligner la cohérence du projet de transformation et de rénovation ;

Considérant que les seuils de fenêtres existants en pierre bleue, en façade latérale, sont conservés (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) ; que les nouvelles fenêtres du 1<sup>er</sup> étage (extension pour la chambre) seront pourvues de seuils en aluminium ;

Considérant que ce nouveau volume, en structure bois peut être pourvu de seuils de fenêtre différents des seuils existants sans porter atteinte à l'esthétique du bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la modification de châssis non visibles depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 9° de l'arrêté du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que les extensions sollicitées permettent de limiter l'impact visuel de l'important mur mitoyen existant, côté gauche de la parcelle (vers n° 29) ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que les décors intérieurs existants au rez-de-chaussée seront maintenus ;

Considérant que l'isolation, par l'intérieur, de la façade avant est en réflexion ; que les étages ne comporteraient pas de décors particuliers, permettant une isolation par l'intérieur, contrairement au rez-de-chaussée (lambris, ...) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de fournir un reportage photographique permettant d'illustrer les décors intérieurs existants à conserver ;

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 :**

- **Veiller à trouver un enduit (teinte et granulométrie) et des finitions identiques à l'existant pour la façade latérale ;**
- **Fournir un reportage photographique intérieur illustrant les décors intérieurs existants ;**
- **Conserver, conformément à la déclaration faite en séance de la commission, les décors intérieurs existants au rez-de-chaussée (lambris, etc.) ;**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique des toitures plates (toitures végétales extensives) dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre.

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



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 janvier 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:40	PU/31100-20	Monsieur Paul LECOQC DE PLETINCX	Rue Lambert Vandervelde 69  mettre une maison unifamiliale en conformité et réaliser une lucarne dans le versant arrière de sa toiture	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU

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 porte sur une maison mitoyenne, de gabarit *rez + 1 + Toiture à la Mansart*, construite en 1932 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité et réaliser une lucarne dans le versant arrière de sa toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la modification de la véranda existante à l'arrière du rez-de-chaussée, avec déplacement de son escalier d'accès au jardin contre le mur mitoyen existant de droite (vers le n° 67) ;
- La mise en conformité de la fermeture de l'espace à l'arrière du sous-sol, situé sous ladite véranda ;
- Le placement d'un écran brise-vues à vitrage translucide, sur le mur mitoyen existant, le long dudit escalier d'accès au jardin ;
- La mise en conformité de la pose de palissades en bois comme séparation mitoyenne entre les jardins, le long de la limite gauche de la parcelle ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture afin d'y aménager un second bureau ;

Considérant que le programme du projet consiste en une maison unifamiliale à 3 chambres, 2 bureaux et une salle de bain ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) 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 07/12/2020 au 21/12/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin et l'écran brise-vues sollicité au-dessus du mur mitoyen existant de droite dépassent les deux profils voisins ;

Considérant que, lors de la construction de la véranda existante de droit, en 1967, le permis prévoyait la réalisation d'un escalier d'accès au jardin implanté contre le mur latéral de la cuisine ;

Considérant que la véranda existante de fait présente une façade arrière entièrement vitrée ; que son escalier d'accès au jardin est implanté contre le mur mitoyen existant ;

Considérant que le mur mitoyen existant ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues, tant depuis l'escalier d'accès au jardin que depuis la véranda ;

Considérant que le projet prévoit le placement, au-dessus du mur mitoyen existant, d'un cadre métallique pourvu d'un vitrage translucide d'une profondeur de 1,66 m en vue de supprimer les vues droites existantes de fait ;

Considérant que ce dispositif ne permet pas d'éviter la vue droite depuis la 3<sup>ème</sup> marche de l'escalier existant, en partant du niveau du jardin, ni les vues obliques depuis la véranda ;

Considérant de plus que la pose de ce dispositif brise-vues dans l'emprise du mur mitoyen et donc au-dessus du mur existant entraverait les possibilités futures d'extensions des deux maisons mitoyennes (n° 69 et 67) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de vues et de réaliser une rehausse de mitoyen permettant de supprimer toute vue droite depuis l'escalier d'accès au jardin sans porter préjudice à toute urbanisation future éventuelle ;

Considérant par conséquent que l'escalier d'accès au jardin ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect des 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 (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant de plus que le mur mitoyen existant dépasse la profondeur de la véranda de 25 cm, ne permettant pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la véranda dont la façade arrière est entièrement vitrée ;

Considérant néanmoins que la rehausse susmentionnée et la pose d'un film translucide, sur les premiers 60 cm depuis l'axe mitoyen sur le vitrage du châssis situé au-dessus de la porte d'accès à l'escalier, permettraient de respecter les droits des tiers en matière de vues obliques ;

Considérant que le permis de 1967 prévoyait de conserver l'espace situé sous la véranda existante de fait ouvert ;

Considérant que cet espace résiduel de l'ancienne cour basse a été fermé par la réalisation d'un mur et la pose d'un châssis ;

Considérant que les châssis de l'ancienne façade arrière du sous-sol ont été supprimés ; que l'ancien escalier d'accès au jardin, depuis les caves a également été comblé ;

Considérant que cette augmentation de volume permet à la maison unifamiliale de jouir d'un espace de stockage supplémentaire ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse les 2 m ;

Considérant que la lucarne est implantée dans le plan de la façade arrière de la maison, accentuant son aspect massif depuis les jardins voisins ;

Considérant en outre que la face avant de la lucarne ne sera munie que d'un seul châssis, identique à celui existant à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la proportion de pleins de cette face dépasse la moitié de sa surface ;

Considérant dès lors que l'impact massif de cette lucarne depuis les jardins sera excessif ;

Considérant en outre que pratiquement aucune des toitures arrières avoisinantes n'est munie d'une lucarne ; que les dimensions des seules lucarnes existantes le long de ce tronçon de la rue sont sensiblement inférieures à celles du chien assis faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la largeur de la lucarne permettant l'aménagement du bureau sollicité atteint 3,71 m ; que le bureau disposera d'une superficie nette de pratiquement 13 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors qu'un léger retrait de la lucarne, par rapport au plan de la façade arrière de la maison ne nuirait pas à l'habitabilité du futur bureau, tout en limitant l'impact visuel de la lucarne depuis les jardins voisins ;

Considérant également que la superficie nette éclairante de la fenêtre ne permet pas de respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition permettant d'assurer au bureau de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant également qu'une lucarne en toiture, et donc en retrait par rapport au plan de la façade, ne doit pas respecter les proportions des châssis des étages inférieurs pour s'intégrer harmonieusement au bâti existant ;

Considérant que l'augmentation des proportions vitrées du chien assis participeraient à son intégration discrète dans l'ensemble des toitures du bâti circonvoisin ;

Considérant que le jardin voisin de gauche (n° 71) et celui du bien faisant l'objet de la demande sont délimités par une haie côté voisin et une palissade en bois sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette palissade permet la libre circulation de la petite faune ;

Considérant toutefois que ce dispositif ne répond pas à l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol prévoyant de favoriser les qualités végétales des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de plantations mitoyennes en intérieur d'îlot ;

Considérant que la propriété voisine est munie d'une haie vive participant aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot et à sa biodiversité ;

Considérant qu'au vu du maintien de la haie existante, la pose de la palissade n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le document de synthèse joint au dossier de demande de permis d'urbanisme et les plans (grand-format, à l'échelle 1/50) annexés à la demande ne sont pas identiques ;

Considérant que la façade avant n'est pas représentée dans ledit document de synthèse ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée de la maison, sur les plans à l'échelle 1/50, n'est pas représentatif de son aspect et de sa qualité esthétique ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande présente des qualités esthétiques et architecturales évidentes ;

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

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 :**

- Rehausser le mur mitoyen de manière à prévoir une hauteur de min 1,90 m par rapport au niveau fini du palier et de chaque marche de l'escalier à régulariser ;
- Placer un film translucide sur les premiers 60 cm par rapport à l'axe mitoyen sur le châssis situé au-dessus de la porte d'accès à l'escalier, de la façade arrière de la véranda, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;
- Implanter la lucarne en retrait du plan de la façade arrière de minimum 70 cm ;
- Limiter la hauteur de la lucarne à 2 m maximum, mesurée perpendiculairement au versant de la toiture, conformément aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, tout en conservant une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m ;
- Augmenter sensiblement les proportions vitrées de la lucarne en vue de limiter son impact visuel depuis les jardins et prévoir un ébrasement extérieur de son châssis de minimum 15 cm ;
- Compléter le document de synthèse conformément aux plans grand-format joints au dossier de demande de permis d'urbanisme et détailler le dessin de la façade avant en vue de représenter les qualités architecturales du bien ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (placement du dispositif brise-vues le long de l'escalier d'accès au jardin) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 1 mois après leur commencement.

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

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



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 19 janvier 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:00	PU/31071-20	Monsieur et Madame Pierre & Chloé DEMARET- LEBAS	Avenue de Visé 12 réaliser une lucarne en toiture avant, agrandir celle en toiture arrière, isoler la toiture, remplacer 2 châssis en bois et régulariser les châssis PVC en façade à rue	-	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale construite entre 1900 et 1918, de gabarit rez + 2 à toiture en pente ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble construit avant 1932 (n° 8, 10 et 12) muni d'un garage semi-enterré par maison ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une lucarne en toiture avant, agrandir celle en toiture arrière, isoler la toiture, remplacer 2 châssis en bois et régulariser les châssis PVC en façade à rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une lucarne en toiture avant, dans la prolongation de la fenêtre basse existante au 2<sup>ème</sup> étage ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, plus large et plus haute que celle existante ;
- La régularisation du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC de teinte gris moyen et le remplacement des châssis du 2<sup>ème</sup> étage par des menuiseries en aluminium ;

Considérant que le projet ne modifie pas le programme existant du logement unifamilial, à savoir 3 chambres, un bureau, un dressing, 2 salles de bain, une salle de jeux et un garage ;

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

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

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la chambre existante en toiture avant ne dispose d'aucune vue droite telle que définie à l'article 11 du titre II du règlement régional d'urbanisme ; que son éclairage naturel est en outre limité ;

Considérant que la demande de réalisation d'une lucarne, dans le prolongement de la fenêtre basse existante en façade avant permet la création d'une vue droite depuis ladite chambre ;

Considérant que la demande maintient la corniche, afin de respecter au mieux les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la conservation de la corniche porte la vue depuis la chambre à un peu plus de 1,60 m ;

Considérant que, pour pallier cette absence de vue conforme à l'article 11 du titre II du règlement régional d'urbanisme, le projet prévoit la réalisation d'une marche de 33 cm de hauteur, dans la largeur de la lucarne sollicitée, afin d'assurer la réalisation d'une vue dégagée pour l'occupant de la chambre d'enfant (hauteur baissée à environ 1,30 m) ;

Considérant que la largeur de la fenêtre de la lucarne est identique à celle de la fenêtre existante en façade avant, à savoir 1,20 m ;

Considérant que la hauteur de la fenêtre de 1,15 m permet de fournir un éclairage naturel confortable, tout en limitant les dimensions de la lucarne avant ;

Considérant en outre que ladite chambre bénéficie de l'éclairage d'une fenêtre de toiture située dans le haut du versant arrière de la toiture, au-dessus de la lucarne sollicitée en toiture arrière, lui permettant de répondre au minima imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la structure de la lucarne, portant ses dimensions extérieures à une largeur de 1,70 m et une hauteur de 1,50 m ;

Considérant dès lors que le châssis de la lucarne sera entouré d'un cadre biseauté, d'une largeur de 30 cm sur les côtés et de 35 cm sur le dessus, en bardage métallique de teinte gris anthracite ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'affiner l'encadrement de la lucarne en vue d'améliorer son intégration au bâti existant ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que le bardage de la lucarne pourrait être réalisé en zinc, permettant un affinement de son encadrement ;

Considérant que la toiture de la maison est recouverte de tuiles de teinte rouge/orange ; que la brique de façade est également de teinte orange ;

Considérant dès lors que la teinte gris anthracite de la lucarne sollicitée trancherait sensiblement avec la teinte des matériaux l'entourant, accentuant son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que les châssis à régulariser ainsi que les nouveaux châssis à placer en façade avant sont de teinte gris moyen ;

Considérant que le châssis sollicité pour la lucarne avant serait en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre d'une seule teinte pour les châssis, afin de permettre une intégration plus discrète du projet au bâti existant ;

Considérant dès lors que l'harmonisation de la teinte du matériau de finition de la lucarne (bardage métallique) avec celui des châssis existants participerait également à l'intégration du projet au bâti existant ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de trois maisons ; que les façades avant des deux autres maisons faisant partie de l'ensemble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier sont recouvertes d'une finition de teinte blanche ;

Considérant qu'une mise en peinture de teinte blanche de la façade avant du bien faisant l'objet de la demande permettrait de retrouver un ensemble plus cohérent visible depuis l'espace public de ces trois maisons formant un ensemble ;

Considérant que la lucarne prévue en toiture arrière permet d'offrir une hauteur sous plafond de 2,50 m sur pratiquement toute la superficie de la chambre existante ;

Considérant que la largeur de la lucarne (3,50 m) répond aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur de la lucarne sollicitée reste relativement réduite, à savoir 1,75 m ;

Considérant qu'elle sera entièrement vitrée, hormis son encadrement biseauté isolé d'une largeur de 30 cm sur les côtés et de 35 cm sur le dessus ;

Considérant que ses proportions et son vitrage généreux lui confèrent un esthétisme relativement discret ;

Considérant en outre l'existence d'une extension d'une profondeur d'un peu plus de 4 m aux deux étages inférieurs ;

Considérant dès lors que, bien qu'implantée dans le plan de la façade du corps de logis principal, cette lucarne sera implantée un peu plus de 4 m en retrait du plan de la façade arrière perçue depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que la teinte anthracite sollicitée tant pour les châssis que pour l'encadrement métallique de la lucarne souligne sa présence en toiture ;

Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser la mise en œuvre d'un bardage métallique et de châssis de teinte plus claire, tel le gris-quartz / gris moyen ;

Considérant par conséquent que la lucarne sollicitée dans le versant arrière de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant adaptation de la teinte de son encadrement et de ses châssis ;

Considérant que les châssis existants de fait en façade avant sont en PVC de teinte gris moyen ;

Considérant qu'ils respectent les divisions existantes de droit ;

Considérant néanmoins que la pose de châssis en PVC, en lieu et place de châssis en bois, modifie l'aspect esthétique du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que leur placement était donc soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

Considérant que les nouveaux châssis sollicités au 2<sup>ème</sup> étage et pour les lucarnes seraient en aluminium ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre d'un seul matériau et d'une seule teinte pour les châssis, d'autant qu'il s'agit d'un bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et mitoyen à une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer la division existante des châssis bas du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la suppression de ladite division permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle des pièces de vies y aménagées ;

Considérant en outre que l'absence de division rappelle les impostes des châssis est étages inférieurs, dont la hauteur (55 cm) est similaire à celles des châssis à remplacer (70 cm) ;

Considérant dès lors que cette modification de division des châssis du 2<sup>ème</sup> étage ne porte pas préjudice aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la corniche existante de fait est en PVC ; que les plans annexés à la demande de permis ne modifient pas son matériau ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance de la commission de concertation qu'il est prévu de démonter le revêtement existant en PVC de la corniche et de récupérer, autant que faire se peut, la corniche d'origine en bois ;

Considérant que la réfection de la corniche en bois en lieu et place d'une corniche en PVC participe à l'amélioration des qualités architecturales du bien et de l'ensemble auquel il appartient ;

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 :**

- Affiner l'encadrement de la lucarne en façade à rue ;
- Restituer la corniche en bois en façade à rue ;
- Privilégier la mise en peinture de la façade avant de ton blanc, en vue de rétablir une cohérence d'ensemble ;
- Prévoir, pour les bardages des lucarnes, un bardage métallique de teinte gris-quartz / gris moyen ;
- Favoriser la pose de châssis de teinte plus claire (gris moyen) pour les châssis de la lucarne arrière, en vue de les harmoniser au bardage métallique gris-quartz / gris moyen ;
- Prévoir, pour les nouveaux châssis en façade à rue, lucarne comprise, des châssis en bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts peint en gris moyen ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts peint en gris moyen ;

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



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 janvier 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:30	PU/31095-20	Ln COMPANY et FOR BRIGHT IDEAS	Rue des Pierres Rouges 2 Rue de l'Élan 31  Transformation lourde et extension de l'immeuble en vue de l'aménagement de 3 appartements (R+2+T)	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble d'angle comportant 3 niveaux à toiture plate datant de 1913 inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant qu'à l'origine, l'immeuble comportait au rez-de-chaussée, un commerce attenant à un logement situé aux étages ;

Vu le permis d'urbanisme (réf.PU/29437-13) délivré le 07/01/2014 visant à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en un logement et à l'aménagement d'un second logement en duplex;

Considérant que préalablement à la vente de l'immeuble, l'ancien propriétaire a introduit une demande de permis d'urbanisme (réf.PU/30916-19) visant à mettre en conformité diverses modifications au bien à savoir :

- la construction d'une annexe au niveau de l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage
- la modification du bowwindow au 1<sup>er</sup> étage
- la modification du garde-corps du balcon du 2<sup>ème</sup> étage
- la modification du garde-corps de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage
- la modification des châssis (croisillons et couleur)
- la modification des portes d'entrée
- la construction d'un garage au rez-de-chaussée

- la peinture de la brique de parement et du soubassement en pierre bleue en blanc

Considérant que dans le cadre de l'instruction de cette demande, le Collège a demandé en application de l'art. 191 du CoBAT des plans modifiés visant à revaloriser les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'immeuble ; que ces plans modifiés ne nous sont pas parvenus ;

Considérant que la présente demande porte sur la transformation lourde et l'extension de l'immeuble en vue de réaliser 3 appartements;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des annexes et l'extension latérale engendrant une rehausse du mur mitoyen;
- la transformation structurelle des niveaux et de la cage d'escalier ;
- l'ajout d'un niveau sous toiture ;
- la modification substantielle des façades : modification de baies, châssis, suppression de la vitrine, et de la porte d'entrée, suppression des éléments de décors et du soubassement en moellons ; enduisage des façades ;....

Considérant que ces travaux visent l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :

Au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre avec terrasse sur rue ;

Au 1<sup>er</sup> étage : un logement deux chambres ;

Au 2<sup>ème</sup> étage : un logement en duplex comportant 3 chambres avec terrasse en toiture

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente;

Vu les déclarations émises par le demandeur en ce qu'il a signé l'acte d'achat ;

Vu l'avertissement à l'ancien propriétaire du bien et du bien voisin sis 33 de la rue de l'Elan (annexe II) ;

Considérant que le formulaire d'avertissement n'a pas été envoyé au propriétaire voisin sis au n°4 de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;

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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/12/2020 au 21/12/2020 émanant des propriétaires et locataires des biens voisins sis aux n° 33 et 35 de la rue de l'Elan et du n°4 rue des Pierres Rouges , portant principalement sur :

- l'incomplétude de la demande ne permettant pas d'évaluer le projet dans son environnement ;
- l'impact sur l'ensoleillement de la cour voisine sise au n°33 ;
- l'impact du mur rehaussé, sentiment d'enfermement, perte de luminosité, dégradation de la qualité de vie;
- l'impact de la hauteur projetée et effet d'écrasement par rapport aux maisons plus basses de la rue des Pierres Rouges ;
- vues plongeantes depuis la terrasse située en toiture, non-respect du Code Civil, perte d'intimité, nuisances sonores et olfactives ;
- impact sur le stationnement dû à l'augmentation de la densité de logement et à la suppression du garage dans un quartier où le stationnement est déjà saturé ;
- pauvreté architecturale, aspect massif et disproportionné ; faible intégration du projet dans son environnement ;
- inquiétudes par rapport à la mise en œuvre des travaux en mitoyenneté, et aux nuisances acoustiques en mitoyenneté ;
- déviation de la descente d'eaux pluviales sise au n°4 de la rue des Pierres Rouges ;

Vu la configuration particulière des lieux en ce que le bâtiment se situe à l'angle de la rue des Pierres Rouges et de la rue de l'Elan, qu'il se situe en retrait d'un peu moins de 4m de la limite séparative avec le bien sis rue des Pierres Rouges n°4 ;

Considérant qu'à l'origine, l'immeuble disposait d'une cour en lieu et place du garage existant de fait ; que la démolition du garage en vue d'étendre le logement au rez-de-chaussée engendre une rehausse d'1m34 du mur mitoyen portant la hauteur totale depuis le niveau du sol voisin à 4m60 ;

Considérant que la construction au sol de la partie en lieu et place du garage devrait faire max les ¾ de la profondeur de la parcelle suivant les dispositions du règlement régional d'urbanisme et permettant une zone de pleine terre sans rehausse des mitoyens ;

Considérant que l'extension sur deux niveaux engendre également une rehausse importante du mur mitoyen s'élevant à plus de 6m de haut sur une profondeur d'environ 1m25 au premier étage et de 2m92 au deuxième étage ;

Considérant que l'extension en mitoyenneté du bien sis au n°4 de la rue des Pierres Rouges est projetée sur deux niveaux et en retrait de la limite séparative avec le bien sis au n° 33 d'environ 1m60 ;

Considérant que ces extensions enclavent significativement le bien voisin sis au n° 33, aggravant un sentiment d'enfermement et en le privant du peu d'ensoleillement dont il bénéficie durant la journée ;

Considérant que la hauteur projetée dépasse d'1m40 le profil de toiture sis au n°4 ; que ce dépassement est accentué par le placement de bacs de plantations en vue d'éviter les vues droites sur les biens voisins ;

Considérant que ce dispositif n'est pas pérenne et ne garantit pas la suppression des vues sur les propriétés voisines ;

Considérant par ailleurs, qu'une terrasse de 12m<sup>2</sup> est étrangère aux caractéristiques du tissu urbain et constitue une source de nuisances sonores pour le voisinage immédiat ;

Considérant par conséquent, que le projet soumis est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, aucune rehausse de mitoyen ne devrait être envisagée ;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble de maisons anciennes qui témoignent du patrimoine immobilier du début du siècle passé ;

Considérant que le projet soumis ne tend pas à valoriser les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que le réaménagement des logements en vue d'un meilleur confort et en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité doit se concevoir dans le respect des caractéristiques patrimoniales du bien et de son environnement ;

Considérant que les façades de l'immeuble présentent des détails architecturaux, des éléments de décors intéressants traduisant de son ancienneté et de sa valeur patrimoniale qu'il y a lieu de conserver et de mettre en valeur ; qu'il y aurait lieu de décaper la façade en vue de retrouver la brique d'origine,

Considérant que le matériau, la texture et la division des châssis et portes telles qu'à l'origine participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants, qu'il y a lieu de les restituer;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant que le projet tel que présenté rompt le tissu urbain ancien de cette partie de la rue de l'Elan et de la rue des Pierres Rouges et constitue un précédent préjudiciable à la préservation de cet ensemble et à sa valeur patrimoniale;

Considérant par ailleurs, qu'une terrasse au rez-de-chaussée à rue ne constitue pas un espace d'agrément qualitatif pour le logement et est étranger aux caractéristiques typologiques de l'environnement bâti ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'inscrire dans une démarche respectueuse du patrimoine et de son environnement et de mise en valeur du tissu urbain ;

Considérant que la toiture projetée présente un pan de toit à plus de 85° en ardoises de ton noir, alors que la majorité des immeubles comportent des toitures à versants en tuiles de ton rouge dont les pans de toiture ne dépassent pas 45° ; que ce traitement volumétrique est massif et disproportionné par rapport au contexte bâti ;

Considérant que le traitement volumétrique et l'expression architecturale proposés ainsi que le choix des matériaux sont en rupture avec le contexte bâti et ne participent pas à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant par ailleurs, que le projet soumis augmente la densité de logements, que Bxl-Environnement recommande un vélo par chambre afin de répondre aux besoins en matière de mobilité douce, que celle-ci s'est fortement développée par l'offre de vélos cargo ;

Considérant que le local vélo poussette projeté est peu pratique au rangement de vélos et vélos cargo, et ne permet pas de répondre aux critères de mobilité évoqués ci-dessus ;

Considérant qu'outre le respect des prescriptions urbanistiques applicables à la situation du bien; la perception du bon aménagement des lieux et l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné reposent sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité des intérieurs d'îlots, l'esthétique du projet et le paysage urbain ;

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

#### **AVIS DEFAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME**

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.*



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 19 janvier 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
8	12:15	17/PFD/1755 326/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Place A. Payfa- Fosséprez 11  Réaliser des peintures et dessins sur le mur de fermeture de la cour de l'académie de dessin pour dénoncer les violences faites aux femmes	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui- ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et de l'embellissement suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de la Maison communale classée comme monument par arrêté du gouvernement le 12/09/1996 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande vise à réaliser des peintures et dessins sur le mur de fermeture de la cour de l'académie de dessin pour dénoncer les violences faites aux femmes;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE).

Considérant que la demande est introduite par la Commune dans le cadre de son engagement contre les violences faites aux femmes ; qu'elle porte sur la création d'un lieu d'expression artistique sous forme de peintures et de dessins, sur le mur de l'Académie longeant la place Andrée Payfa-Fosséprez ; que plusieurs panneaux de bois sont fixés sur les trois surfaces rectangulaires en saillies du mur de briques ; que ces derniers sont maintenus par quatre percements dans les joints entre les briques, tout en laissant visibles les cabochons de pierre dans les coins,

l'ensemble formant ainsi un cadre ; que les œuvres artistiques seront réalisées sur ces panneaux au rythme de quatre œuvres par an ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites en application de l'article 237§1 du CoBAT relatif aux zones de protection ;

Vu l'avis favorable de la CRMS émis en la séance du 16/12/2020 libellé comme suit : « La CRMS souscrit à ce projet, respectueux du cadre dans lequel il est installé : ajustement des panneaux aux cadres et aux cabochons, dispositif réversible et non intrusif, mesures de fixation prises pour ne pas altérer les briques, ... Par ailleurs la CRMS estime que cette installation cadre avec le lieu d'expression artistique de l'Académie de dessins. De manière générale, la CRMS recommande d'accorder l'attention et le soin qu'elle mérite à l'ensemble de l'académie et ses murs de pourtour, relevant e.a. l'état détérioré du mur côté rue Major Brück et l'intégration moins réussie (que dans l'objet de la demande) des productions artistiques accrochées aux grilles en fer forgé face au « Skate Park ». L'ensemble de l'îlot a une valeur patrimoniale et identitaire forte tant à l'échelle de la commune que celle de la Région. La CRMS réitère ses suggestions déjà émises lors de la demande de classement en 2011 : la réalisation d'une petite étude sur toutes les composantes de l'îlot et sur l'ensemble de l'ancien noyau villageois, et une remise en valeur de l'ensemble de l'îlot, pour assurer au mieux sa préservation et sa valorisation. »

Considérant que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité selon la prescription 3.5 du PRAS en ce qu'une peinture ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques des constructions (définies par le PRAS comme « Implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures ») ;

Considérant que le projet n'entre pas dans le cadre de l'article 21 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, en ce qu'il est visible depuis l'espace public et situé en zone de protection ;

Considérant qu'il n'est pas assimilable à l'article 22 du même arrêté, qui dispense la modification de la couleur des façades de l'avis de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, puisqu'il nécessite l'avis de la commission de concertation en l'application du PRAS (ZICHEE) ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à changer les perspectives et les vues du bien classé ;

Considérant que ce projet valorise les qualités culturelles et esthétiques de ces périmètres et promeut leur embellissement ; qu'il est conforme aux prescriptions 21 et 24 du PRAS ;

Considérant que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historiques et esthétique de l'endroit ;

Considérant que le projet prend compte de la configuration particulière des lieux ;

**AVIS FAVORABLE**