



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 11 janvier 2022

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/31217- 21	Monsieur Cédric MARIEN et Madame Victoria MICHA	Rue des Trois Tilleuls 115 étendre une maison unifamiliale, rehausser la toiture et raccorder une descente d'eau au réseau public	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : les cités-jardins "Le Logis" - "Floréal" (A.G. du 15/02/2001) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, mitoyenne, de type bel-étage et de gabarit « rez + 2 + toiture » ;

Considérant que le jardin est situé deux niveaux au-dessus de celui de la rue ; que la maison comporte une petite cour excavée à l'arrière du 1^{er} étage, permettant d'accéder au jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale, rehausser la toiture et raccorder une descente d'eau au réseau public ;

Considérant que la demande initiale portait plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;
- La modification du volume de toiture avec rehausse du niveau de son faite, réalisation d'une partie verticale dans le bas du versant avant de la nouvelle toiture et réalisation d'extensions dans chacun de ses versants ;
- Le prolongement de l'escalier existant jusqu'au niveau des combles à aménager ;
- Le remplacement des portes et châssis existants de fait en PVC de teinte blanche par des menuiseries en bois peint en gris moyen ;

- La rénovation de la corniche existante, en PVC ;
- Le placement d'une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant que le programme du projet consiste en une maison unifamiliale à deux chambres, une salle de bain et un coin bureau ;

Considérant que le dossier initial 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) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/05/2021 au 31/05/2021 ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis consultatif de la CRMS, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la commission royale des monuments et des sites a décidé, en sa séance du 02/06/2021, de ne pas formuler de remarques sur le dossier initial ;

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 en zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 207 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 19/10/2021, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit toujours d'étendre une maison unifamiliale, rehausser la toiture et raccorder une descente d'eau au réseau public ;

Considérant que la demande modifiée porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage, avec modification de ses baies et placement d'un lanterneau dans sa toiture plate ;
- La démolition et reconstruction de l'escalier d'accès au jardin, le long de la façade arrière, avec un palier ;
- La réalisation d'une nouvelle terrasse perméable au niveau intermédiaire du jardin, avec murets de soutènement, citerne de récupération des eaux de pluie et escalier d'accès à la partie supérieure du jardin ;
- La modification du volume de toiture avec rehausse du niveau de son faite et réalisation d'une lucarne dans chacun de ses deux versants ;
- Le prolongement de l'escalier existant jusqu'au niveau des combles à aménager ;
- Le remplacement des portes et châssis existants de fait en PVC de teinte blanche par des menuiseries en bois peint en blanc ;
- La rénovation de la corniche existante, en bois peint en blanc ;
- Le placement d'une nouvelle descente d'eau de pluie en façade avant, avec souche pluviale ;

Considérant que le programme du projet modifié reste une maison unifamiliale à deux chambres, une salle de bain et un coin bureau ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/12/2021 au 27/12/2021 ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite selon le plan de l'étage ;

Considérant que les plans du projet modifié répondent aux conditions de la commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins en ce que :

- Les discordances concernant la représentation des deux constructions voisines y sont levées sur les différentes vues en plans et élévations ;

Considérant toutefois que le plan d'implantation ne précise plus le gabarit de chaque volume construit, ni pour le bien faisant l'objet de la demande, ni pour les constructions voisines ; que les numéros de police des biens y ont été supprimés ;

Considérant en outre que ni le lanterneau prévu dans la toiture plate de l'extension sollicitée, ni le balcon en toiture avant n'y sont représentés ; que la lucarne avant y est implantée dans le plan de la façade avant et que les nouvelles fenêtres de toiture y sont également absentes ;

Considérant que les coupes ne comportent pas le profil des constructions voisines excepté au niveau des combles ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance concernant la représentation du projet sur les différentes vues fournies et de compléter les profils des constructions mitoyennes en coupe ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage permet d'élargir la cuisine existante à toute la largeur de la parcelle, soit 5 m ;

Considérant que le nouveau volume disposera de la même hauteur sous plafond que le corps de logis principal de la maison existante ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet est limitée à 10,40 m ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du bel-étage, accompagnée de certaines transformations intérieures, permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l'annexe nécessite la construction d'un nouveau mur mitoyen du côté gauche de la parcelle (vers le n° 117), sur toute sa profondeur, à savoir environ 2,40 m ;

Considérant néanmoins que le jardin est situé environ 1,60 m plus au-dessus du niveau du plancher du bel-étage ;

Considérant dès lors que la construction du mur mitoyen pour la réalisation de l'annexe, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la nouvelle toiture plate sera pourvue d'une finition esthétique végétalisée ;

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

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

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

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée à la construction de l'extension à l'arrière du bel-étage est acceptable ;

Considérant que l'escalier existant d'accès au jardin longe la limite mitoyenne gauche ; que le nouvel escalier, d'une largeur de 90 cm, est prévu le long de la façade arrière de l'extension ;

Considérant que cette implantation permet de limiter l'intrusion en intérieur d'îlot des constructions tout en assurant un accès aisé au jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la nouvelle terrasse, perméable, prévue au niveau intermédiaire du jardin et d'une profondeur exploitable de +/- 3,85 m, nécessite la réalisation de murets de soutènement sur son pourtour ;

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

Considérant que l'escalier d'accès à la partie supérieure du jardin présente une profondeur supplémentaire de pratiquement 1,70 m, portant la profondeur totale des aménagements extérieurs à environ 7,15 m au-delà de l'extension du bel-étage ;

Considérant que la haie existante de droite (vers le n° 113) sera maintenue et complétée par diverses plantations ;

Considérant que le muret de soutènement de gauche (vers le n° 117) sera démolé et reconstruit ;

Considérant que la terrasse projetée sera perméable ; qu'une citerne de récupération de l'eau de pluie de 3.000 l est prévue sous ladite terrasse ;

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 la demande modifiée répond à ces objectifs ;

Considérant que l'augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle, à savoir 5 %, est fortement limitée dans le cadre du présent projet ;

Considérant que la surface de la terrasse sollicitée, à savoir environ 17 m², reste proportionnée à un usage habituel dans le cadre d'un aménagement extérieur d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la modification du volume de toiture permet l'aménagement du grenier en une vaste chambre à coucher (24 m² à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond) ;

Considérant que le projet d'extension en toiture consiste en :

- la rehausse du volume de toiture, jusqu'au niveau du faite de la toiture de la construction voisine de gauche, la plus haute (n° 117) ;
- la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture, implantée en recul de 1 m du plan de la façade avant ;
- l'aménagement d'un balcon accessible depuis ladite lucarne avant, dans le recul de 1 m de cet élément en saillie sur le versant de toiture ;
- la réalisation d'une rehausse de la façade arrière, légèrement sous le niveau de la corniche de la construction voisine de gauche, la plus haute (n° 117), avec réalisation d'une lucarne centrée dans le plan, du côté gauche de la parcelle (vers le n° 117), de la façade arrière du corps de logis principal ;

Considérant que les extensions en toiture modifiées répondent à la définition des lucarnes notamment au vu de la modification de leur implantation ;

Considérant que le projet s'aligne au niveau du faite de la construction voisine la plus haute, que la modification du niveau de corniche tient compte de la pente de la rue ;

Considérant que la modification du volume de toiture déroge aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus haut, une fois la pente de la rue prise en compte ;

Considérant néanmoins que l'importante corniche existante de la maison maintenue (50 cm), associée à l'étroitesse de la rue (environ 7,55 m entre façades) limitent l'impact visuel du nouveau volume de toiture ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux conditions émises par la commission de concertation en date du 15/06/2021 et le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/06/2021 en ce que :

- Le profil de la nouvelle toiture y est revu sans partie verticale à l'avant ;
- La lucarne avant y est implantée en retrait de 1 m du plan de la façade avant, un petit balcon y étant inclus ;
- L'encadrement de la lucarne avant y est davantage soigné, un bardage vertical en bois et un ébrasement extérieur du châssis de minimum 20 cm y étant prévus ;
- La couverture de la nouvelle toiture y est prévue en tuiles rouges en lieu et place des ardoises rouges ;
- La corniche en bois y est restaurée en lieu et place de la corniche existante en PVC ;
- Le balcon prévu à l'arrière du 2^{ème} étage y est supprimé ;

Considérant que les lucarnes existantes le long de cette artère sont majoritairement implantées en retrait du plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que le retrait de 1 m de la lucarne avant, tel que prévu dans les plans modifiés, permet d'améliorer l'intégration visuelle de la modification de toiture au bâti existant, sans porter préjudice aux conditions d'habitabilité de la chambre prévue dans les combles ;

Considérant que la réalisation du balcon en toiture avant, d'une surface de moins de 2,30 m², bénéficie d'un bon ensoleillement et évite toute vue intrusive vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les toitures voisines sont recouvertes de tuiles rouges ; tout comme le volume de toiture modifié ;

Considérant que la conservation tant de la teinte que de la matérialité des toitures des maisons participe à une meilleure intégration esthétique du projet aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette nouvelle pièce atteint 2,30 m sous les lucarnes et environ 3,50 m au droit du faîte ;

Considérant que le volume de toiture modifié, plus simple qu'initialement, s'intègre plus discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien, à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et à la zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis » – « Floréal » ;

Considérant que la transformation de toiture prévue dans le versant arrière de la toiture permet un aménagement particulièrement spacieux des combles ;

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

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

Considérant que les nouveaux châssis à placer seront en bois peint en blanc ;

Considérant que la grande majorité des maisons voisines sont munies de châssis et portes de teinte blanche ;

Considérant que cette caractéristique répandue dans la ZICHEE participe à sa cohérence ;

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 corniche existante de fait est en PVC blanc, que le projet prévoit de la restaurer la corniche existante de droit, en bois peint en blanc ;

Considérant que le bois participe à la mise en valeur des qualités architecturales du bien, de la ZICHEE ainsi que de la zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » ;

Considérant que la nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant sera munie d'une souche pluviale de minimum 1 m de hauteur, afin de limiter les risques d'infiltrations, conformément aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de raccorder cette nouvelle descente d'eau pluviale à la dernière chambre de visite privative du bien ;

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

- Lever toute discordance sur les différentes vues en plans, coupes et élévations concernant le projet, compléter le plan d'implantation avec le gabarit de chaque volume construit et la coupe avec les profils des deux constructions mitoyennes à l'arrière des étages (jusqu'au niveau du jardin) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Raccorder la nouvelle descente d'eau de pluie à la dernière chambre de visite privative du bien ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des menuiseries et de la corniche) 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 la finition esthétique végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 11 janvier 2022

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	09:20	PU/31329-21	Ln COMPANY et FOR BRIGHT IDEAS S.R.L. Monsieur David DEMOLIN	Rue des Pierres Rouges 2 et Rue de l'Elan 31 Transformer et étendre un immeuble à appartements	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU

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

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 du bien à savoir :

- La construction d'une annexe au niveau de l'entresol entre le 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- La démolition du bow-window au 1^{er} étage ;
- La modification du garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ;
- La modification du garde-corps de la terrasse du 2^{ème} 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 moellons 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 de permis d'urbanisme fait suite à un premier dossier (PU/31095-20) ayant également été soumis aux mesures particulières de publicité et ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 19/01/2021 ;

Considérant que cette précédente demande de permis d'urbanisme tendait à la transformation lourde et l'extension de l'immeuble en vue de réaliser 3 appartements ;

Considérant que la demande portait 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 le demandeur avait, d'initiative, averti la commune qu'il souhaitait introduire des plans modifiés, en application de l'article 126/1 du CoBAT ; que lesdits plans modifiés ont été introduits au-delà du délai de 6 mois imparti au demandeur visé par les dispositions du CoBAT en la matière ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du garage au rez-de-chaussée au profit d'un local vélos ouvert clôturé à l'alignement par une grille métallique ;
- La construction d'une annexe latérale au 1^{er} étage, du côté droit de la parcelle (contre le mitoyen du n° 4 de la rue des Pierres Rouges) ;
- La construction d'une extension latérale au 2^{ème} étage, du côté droit de la parcelle, avec terrasse entre cette dernière et le mur mitoyen de droite ;
- La construction d'un volume de toiture à forte pente, muni de plusieurs lucarnes ;
- La modification et l'isolation des façades : modification de certaines baies, châssis, suppression de la vitrine et de sa porte d'entrée, pose d'un garde-corps métallique au 1^{er} étage et suppression du garde-corps du 2^{ème} étage, pose de briquettes de teinte blanche sur l'isolant en façades à rue et mise en œuvre d'un soubassement en pierre bleue ;
- L'aménagement de 3 unités de logements dans l'immeuble ;

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

- Au rez-de-chaussée et en sous-sol : un logement 1 chambre avec bureau / dressing au sous-sol ;
- Au 1^{er} étage : un logement deux chambres avec terrasse sur rue, à l'angle ;
- Au 2^{ème} étage et en toiture : un logement en duplex comportant 2 chambres avec terrasse sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage, entre l'immeuble et le mur mitoyen de droite, accessible depuis les pièces de vie principale du 3^{ème} logement ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/12/2021 (réf. CP.2013.1200/3) ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que deux lettres-types communes ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/12/2021 au 20/12/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'incomplétude de la demande ne permettant pas d'évaluer le projet dans son environnement et la multiplication des demandes en cours ;
- L'impact sur l'ensoleillement et la luminosité de la cour voisine sise au n°33 de la rue de l'Elan et des autres bâtiments ;
- Le sentiment d'enfermement et d'enclavement engendré par le mur mitoyen rehaussé ; inchangé par rapport au premier projet ;
- La perte de qualité de l'intérieur de l'îlot liée à la demande de réaliser une succession de murs aveugles ;
- Les vues plongeantes depuis la terrasse située au 2^{ème} étage de l'immeuble, les pertes d'intimité et les nuisances sonores qu'elle pourrait engendrer ;
- La demande de ne pas autoriser d'augmentation de volume au-dessus du garage existant ;
- Le manque d'intégration de la toiture mansardée du projet dans son environnement et la demande de réaliser une toiture à deux versants, en tuiles de ton rouge, dont l'inclinaison ne dépasse pas 45° ;
- Le manque de valorisation du projet des caractéristiques patrimoniales existantes du bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et l'augmentation de leur dégradation ;
- La non-conformité du projet aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur, la demande de ne pas octroyer de dérogation et de ne pas rehausser le bâtiment par rapport au mur mitoyen existant, sur toute la profondeur de la parcelle ;
- L'erreur de représentation de la terrasse voisine à l'arrière de son 3^{ème} étage ;

Considérant que l'intégralité du dossier a été mise à disposition du public pendant l'enquête publique ; qu'aucun rendez-vous n'a été sollicité par les riverains pour obtenir des informations complémentaires sur le dossier ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés au-delà de la période de 6 mois prévue au CoBAT ; qu'il y avait donc lieu de créer un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme, suite aux modifications apportées ;

Considérant que les plans modifiés réclamés à la précédente propriétaire du bien n'ont pas été introduits ;

Considérant que le délai imparti à la commune pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme n° PU/30916-19 est dépassé depuis le 14/06/2021 ;

Considérant dès lors que la commune a été dessaisie dudit dossier ; que le délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur cette demande est également dépassé ;

Considérant par conséquent que ladite demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un refus tacite, conformément aux dispositions du CoBAT en la matière ;

Considérant néanmoins que ces deux dossiers restent liés au présent projet ; que les informations disponibles sur le site *openpermits* constituent l'historique des demandes de permis d'urbanisme liées au bien ; que l'adaptation de leur statut ne nuit pas à la compréhension de la présente demande de permis d'urbanisme qui doit être analysée et jugée objectivement ;

Considérant que le dossier introduit en octobre 2021 relève d'une erreur matérielle d'encodage ; qu'il a par ailleurs été supprimé avant la fin de l'enquête publique ;

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 le bien a été construit suite à la délivrance, en 1913, d'un permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le bien est d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier à défaut d'inventaire publié au Moniteur Belge, en application de l'art. 333 du CoBAT ;

Vu l'étude patrimoniale fournie par le demandeur permettant de mieux dater certaines interventions effectuées sur le bien ;

Considérant que la démolition du bow-window semble avoir été réalisée probablement en 1959, lors, notamment, d'autres interventions intérieures ;

Considérant que celles-ci, réalisées avant 1962, sont régulières ;

Considérant que les trois logements, tels que proposés, respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, excepté en ce qui concerne la hauteur sous plafond du bureau / dressing prévu dans l'ancienne buanderie commune ;

Considérant que la hauteur sous plafond disponible pour cette pièce est limitée à 1,94 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que la pièce du sous-sol est éclairée naturellement via une fenêtre existante percée dans le soubassement ;

Considérant que le dressing / bureau serait accessible depuis l'unique chambre du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette pièce allouée au plus petit logement de l'immeuble participe à l'amélioration de ses conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

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 parcelle est entièrement imperméabilisée tant en situation existante de fait que de droit ;

Considérant que l'imposition de respecter une profondeur de bâtisse de $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle ne s'applique pas aux parcelles d'angles, conformément aux dispositions de l'article 4, § 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet inclut la démolition du garage et prévoit de réaliser un local vélos clôturé par une grille à l'alignement et ouvert en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un petit espace extérieur planté en pleine terre (4 m²), à l'arrière dudit nouveau local vélos ;

Considérant que ce volet du projet permet de limiter l'enclavement de la parcelle voisine de gauche, rue de l'Elan, au niveau de son rez-de-chaussée au vu de l'absence de rehausse du mur mitoyen existant à cet endroit ;

Considérant que la pose d'une grille métallique au niveau du local vélos participe au maintien de l'aération de l'intérieur de l'îlot et crée une certaine perméabilité visuelle depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins que la démolition du mur mitoyen existant en intérieur d'îlot, à l'arrière du rez-de-chaussée, permettrait un désenclavement supplémentaire de la parcelle voisine et une perméabilité visuelle complémentaire, depuis l'espace public ;

Considérant que le projet augmente la densité de logements ; que Bruxelles-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 vélos projeté est facilement accessible depuis l'espace public ; qu'il permet de libérer un emplacement de stationnement en voirie disponible pour tous les riverains ;

Considérant que le rangement de vélos et vélos cargo y sera possible au vu de ses dimensions (14 m²) ; qu'il pourra au minimum accueillir 4 vélos ; que le projet comporte 5 chambres ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que les nouvelles normes en matière de stationnement et de mobilité douce ne s'appliquent donc pas strictement ;

Considérant par conséquent que l'amélioration sensible de la situation en matière de critères de mobilité est suffisante et donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que les nouveaux volumes sollicités aux 1^{er} et 2^{ème} étages dépassent le profil de la construction voisine de gauche de plus de 3 m (rue de l'Elan 33) ;

Considérant que plusieurs modifications en façade ont eu lieu dans le passé, notamment en 1959 ; que le projet prévoit la fermeture du front bâti au 1^{er} étage par un nouveau volume surmonté d'une terrasse ;

Considérant que le volume sollicité au 1^{er} étage serait donc en mitoyenneté avec la maison sise au n° 4 de la rue des Pierres Rouges et implanté en retrait d'environ 1,60 m de la limite de propriété de gauche (vers le n° 33 de la rue de l'Elan) ;

Considérant que l'extension sollicitée au 2^{ème} étage serait, quant à elle, implantée en retrait d'environ 1,40 m de la limite de propriété de gauche et d'environ 2,75 m de la limite de propriété de droite (vers le n° 4 de la rue des Pierres Rouges) ;

Considérant dès lors que le volume sollicité aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens, comme imposé par la commission de concertation lors de sa séance du 19/01/2021 ;

Considérant que le projet prévoit une construction sur toute la « profondeur » de sa parcelle (mesurée depuis la rue de l'Elan, parallèlement à la rue des Pierres Rouges) uniquement à son 1^{er} étage ;

Considérant que le retrait d'environ 1,60 m par rapport à la limite de propriété de gauche de ce volume rencontre les objections formulées précédemment en ce qu'il limite l'enclavement de la parcelle voisine de l'angle ;

Considérant qu'un sentiment d'enclavement ne peut être complètement évité pour une parcelle voisine d'un angle insérée dans un contexte de constructions mitoyennes ;

Considérant que les constructions voisines sont érigées en mitoyenneté ; que la maison unifamiliale existante au n° 4 de la rue des Pierres Rouges présente un important pignon mitoyen en attente ;

Considérant dès lors que la fermeture du front bâti au 1^{er} étage représente une urbanisation traditionnelle de cette parcelle d'angle ; qu'elle permet de limiter l'impact visuel massif dudit pignon en attente ;

Considérant en outre, que cette fermeture du front bâti est également présente sur de nombreuses parcelles d'angles dans le voisinage ;

Considérant toutefois que le retrait prévu entre la limite mitoyenne de droite et le nouveau volume au 2^{ème} étage est limitée à 2,75 m ; que la largeur de ce nouveau volume atteint 5,38 m, pour une profondeur de 4,63 m ;

Considérant que la gradation actuelle des volumes existants sur l'angle est davantage marquée ; qu'il y aurait donc lieu de retrouver des retraits plus proportionnés à la situation existante ;

Considérant que des retraits variés suffisants par rapport aux limites de propriétés permettent de conserver la perception existante de gradation des volumes sur l'angle des rues des Pierres Rouges et de l'Elan et permettraient une meilleure intégration du projet aux caractéristiques urbanistiques et patrimoniales existantes du bien ;

Considérant que le propriétaire voisin a fait remarquer, en séance de la commission de concertation, qu'il y avait lieu de racheter la mitoyenneté de son mur privatif ; qu'il s'agit d'une problématique relevant du droit privé en non pas du droit urbanistique, soit administratif ;

Considérant par conséquent que l'autorité délivrante n'est pas compétente pour trancher dans le cadre du droit privé ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur conclut à une diminution inévitable de l'ensoleillement des constructions voisines, par rapport à la situation existante ;

Considérant que l'ensoleillement direct des constructions est déjà fortement limité, au vu du contexte bâti environnant ;

Considérant que les jardins de la rue de l'Elan sont orientés au Nord ; que la majorité de l'ombre portée existante des jardins provient des constructions actuelles ;

Considérant qu'une perte d'ensoleillement d'environ 3 h sera observée, en matinée uniquement, au solstice d'été ;

Considérant que la perte d'ensoleillement sur les façades avant du côté impair de la rue des Pierres Rouges restera anecdotique, le soir ;

Considérant qu'à l'équinoxe d'automne, la perte d'ensoleillement concerne des bâtiments également plus éloignés ; que cette perte ne sera perçue qu'en matinée ;

Considérant néanmoins que l'îlot est actuellement à l'ombre une grande partie de la matinée et qu'il est impacté par l'ensemble de ses bâtiments ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement, élaborée par un bureau d'études indépendant, conclut que les ombres supplémentaires du bâtiment projeté restent dès lors assez limitées ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager l'espace entre l'extension du 2^{ème} étage et le pignon voisin en terrasse accessible depuis le niveau des pièces de vie principale du duplex sollicité ;

Considérant que la partie accessible de la terrasse prévue sur la toiture plate du nouveau volume du 1^{er} étage, donc accessible depuis le 2^{ème} étage, est implantée en retrait de 2,35 m de la limite de gauche ;

Considérant dès lors que cet aménagement extérieur, au profit du duplex projeté, respecte les dispositions du code civil en matière de vues ; que les bacs plantés constituent un dispositif ornemental participant à la limitation du sentiment de promiscuité accentué au vu de la situation de la demande, sur une parcelle d'angle ;

Considérant en outre que la construction voisine de gauche dispose depuis peu d'une terrasse confortable à l'arrière de son 3^{ème} étage (environ 7,5 m²) ; que ses retraits latéraux sont limités à la distance imposée au code civil, à savoir 1,90 m ;

Considérant qu'il s'agit de deux immeubles à trois appartements ; que leur superficie de parcelle est similaire ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage et respectant les dispositions du code civil en matière de vues s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant de plus que le volume initial en 1913 comportait également une terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant toutefois que la construction voisine de droite est une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de s'assurer d'un aménagement permettant de limiter les nuisances sonores potentielles de la terrasse sollicitée ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser le placement, le long du mur pignon voisin de droite, un maillage métallique rempli d'écorces pour réduire les nuisances sonores éventuelles pour le voisinage ;

Considérant également que ce type de dispositif favorise l'accrochage de plantes grimpantes en pots et assure également le développement de la biodiversité ;

Considérant en outre que les bacs plantés entourant la terrasse projetée sont représentés à l'intérieur des murs acrotères du nouveau volume du 1^{er} étage en plan ; que les coupes AA et BB représentent le bac planté du côté de l'intérieur de l'îlot en surplomb du mur acrotère ;

Considérant qu'il y a lieu de lever les discordances de dessin du projet ;

Considérant qu'implanter lesdits bacs plantés à l'intérieur des murs acrotères, tant du côté de la voirie que du côté de l'intérieur de l'îlot, permettrait de limiter l'impact visuel de la future terrasse et donc du projet ainsi que le sentiment d'enclavement relevé par les réclamants ;

Considérant en outre qu'il serait aisé d'augmenter quelque peu le retrait des bacs plantés prévus du côté de la voirie, afin de limiter l'impact visuel du nouveau volume surmonté d'une terrasse depuis l'espace public et d'accentuer la perception de gradation des volumes, comme en situation existante ;

Considérant que la pose de garde-corps à l'intérieur du mur acrotère du nouveau volume du 1^{er} étage participerait à la limitation de son impact visuel tant depuis que sur l'espace public et à la conservation de la gradation de volumes existante perceptible depuis le bas de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant par conséquent que des extensions du 1^{er} et du 2^{ème} étage ne seraient pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales du bien ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées aux extensions des 1^{er} et 2^{ème} étages seraient acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 le volume de toiture, de type à la Mansart, dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le duplex disposera d'une cage d'escalier privative ; que celle-ci est implantée au-delà de la cage d'escalier commune, nécessitant une rehausse et extension du mur mitoyen de gauche (vers le n° 33 de la rue de l'Elan) ;

Considérant que le prolongement d'environ 2,50 m du mur mitoyen existant, sur un peu plus d'un niveau en hauteur est de nature à enclaver excessivement la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que des extensions en mitoyenneté enclaveraient significativement le bien voisin sis au n° 33, aggravant un sentiment d'enfermement et le privant excessivement de l'ensoleillement dont il bénéficie durant la matinée ;

Considérant que cet escalier privatif pourrait aisément être implanté dans le profil existant du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que le volume de toiture, prévu au-dessus de la totalité du nouveau 2^{ème} étage pourrait donc être implanté, au-delà du profil du mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 33 de la rue de l'Elan), en retrait de la limite mitoyenne, tout comme les extensions des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant qu'un tel recul, par rapport à la limite de parcelle, permettrait de limiter avantageusement le sentiment d'enclavement des occupants des logements mitoyens de la rue de l'Elan ;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, aucune rehausse de mitoyen ne devrait être envisagée au-delà de la profondeur du corps de logis principal de la construction mitoyenne de gauche (mur œillère de la terrasse éventuellement inclus) ;

Considérant que les constructions à toiture plate sont particulièrement rares dans l'îlot concerné par la présente demande de permis d'urbanisme, tout comme dans l'environnement bâti un peu plus large ;

Considérant que la réalisation d'un volume de toiture pourrait permettre l'aménagement d'un niveau de nuit confortable pour le duplex, même après déplacement de son escalier privatif ;

Considérant que le projet prévoit deux chambres, une toilette et une salle de bain sous les futurs combles ;

Considérant que le volume de toiture est proposé en zinc de teinte anthracite, s'accordant à la teinte proposée pour les châssis, à savoir le noir ;

Considérant que les lucarnes sont également recouvertes de zinc ;

Considérant que le projet vise à la réalisation d'un volume de toiture plus contemporain, afin d'éviter la mise en œuvre d'un *postiche*, en distinguant les parties anciennes des interventions nouvelles ;

Considérant que le projet soumis à l'avis de la commission de concertation tend à valoriser les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'immeuble existant et à l'étendre dans un style plus moderne ;

Considérant que le zinc est un matériau noble ; qu'il est déjà présent dans le bâti circonvoisin ;

Considérant également que plusieurs toitures à la Mansart sont présentes dans les alentours du projet, notamment dans les rues de l'Elan (n° 37, 45, 49 et 51) et des Pierres Rouges (n° 23) ;

Considérant toutefois que les finitions de toiture foncée, comme le zinc anthracite, sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que le niveau supérieur du projet, à savoir 13,48 m, reste inférieur au niveau du faite de la construction mitoyenne de gauche de 70 cm ;

Considérant que le projet modifié propose plusieurs pentes de toiture ;

Considérant qu'il s'aligne sur la pente de la construction voisine de gauche au droit de la mitoyenneté et atteint maximum 77° par rapport à l'horizontale ;

Considérant que les raccordements de toiture en zinc peuvent être particulièrement discrets et soignés ; que la longévité de ce matériau est élevée ;

Considérant toutefois que le projet inclut la réalisation d'une nouvelle corniche en zinc, assez massive et dépourvue de détails ;

Considérant qu'une corniche en bois mouluré, rappelant celle existante, pourrait aisément être mise en œuvre, afin de constituer une transition entre le bâti ancien rénové et le nouveau volume de toiture, plus moderne ;

Considérant que les encadrements des lucarnes sont particulièrement présents au vu des impositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments reprises au CoBrACE ;

Considérant néanmoins qu'un ébrasement extérieur des châssis plus important que des 15 cm habituels permet de limiter l'impact visuel massif des lucarnes ;

Considérant que la largeur relativement limitée des lucarnes en toiture (environ 2,70 m) participe à une meilleure intégration du nouveau volume de toiture dans son environnement bâti ;

Considérant, toutefois, qu'il y aurait lieu d'analyser la possibilité de limiter l'épaisseur desdits encadrements au strict minimum, dans le respect des impositions relatives au climat intérieur des bâtiments rénovés prévues en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées au nouveau volume de toiture seraient acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet prévoit d'isoler la construction et donc également les façades à rues, par la pose d'un isolant de 10 cm ;

Considérant que le trottoir de la rue de l'Elan dispose d'une largeur d'environ 3 m, hors bordure ; que la petite partie de la façade (aveugle) se développant le long de cette artère est bordée de deux armoires techniques ;

Considérant que le débordement du nouveau revêtement de façade isolée, sur l'espace public, n'empièterait donc pas sur cette partie du cheminement piéton ;

Considérant que la façade coupée de l'immeuble est située au droit de l'oreille de trottoir, permettant également d'assurer un cheminement piéton confortable, sécurisé et conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la largeur du trottoir existant le long de la façade de la rue des Pierres Rouges atteint 1,65 m, hors bordure ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme impose un dégagement d'une largeur de 1,50 m, libre de tout obstacle ;

Considérant que la pose d'une isolation de 10 cm recouverte de briquettes collées permet de conserver cette largeur pour le cheminement piéton ;

Considérant que la réalisation d'une isolation intérieure du bâtiment ne permet pas d'éviter les ponts thermiques ; qu'elle est sensiblement plus délicate à mettre en œuvre ;

Considérant qu'elle limite les espaces de vie disponibles pour les logements ;

Considérant en outre qu'en cas d'aménagements intérieurs postérieurs, tels des forages dans les murs de façades, la formation de points de rosée est prévisible ;

Considérant de plus, qu'avant d'imposer le décapage de la façade en vue de retrouver la brique d'origine, il y a lieu de s'assurer de son état et de sa conservation, notamment au vu des transformations effectuées au milieu du XX^{ème} siècle ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'un test de décapage a été effectué ; que la brique semble être en relativement bon état ;

Considérant toutefois que la récupération de la brique d'origine complexifierait la mise en œuvre des extensions acceptables aux 1^{er} et 2^{ème} étages, qu'une uniformité des matériaux est requise afin de présenter un ensemble architectural cohérent ;

Considérant également que, suite aux modifications de façades effectuées probablement en 1959, plusieurs appareillages des briques et donc également un vieillissement varié doivent être présents en façades ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager les actes et travaux permettant de limiter les déperditions de chaleur des logements et donc les émissions des gaz à effet de serre ;

Considérant que les briquettes blanches collées sur l'isolant rappellent les briques peintes existantes de fait depuis de nombreuses années ;

Considérant que le redent existant en façade le long de la rue des Pierres Rouges sera conservé ;

Considérant toutefois que les plans ne précisent pas si les cintrages en briques sur chant seront reproduits ; que les bandeaux existants visibles ne sont pas perceptibles sur les plans fournis ;

Considérant qu'il serait aisé de conserver les cintrages de baies en briques sur chant ; que les anciens bandeaux pourraient également être recréés ;

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

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 ;

Considérant que les corbeaux initialement prévus n'ont pas tous été mis en œuvre, voire ont disparu lors des travaux de démolition du bow-window existant en 1913 sur la façade d'angle ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, pour les travaux d'isolation et de rénovation des façades, des matériaux permettant une mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales subsistantes du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant de la construction (titre I, art. 3) liée à l'isolation des façades à rue est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée proposés le long de la façade de la rue des Pierres Rouges respectent les caractéristiques d'origine du bien ; qu'ils 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 les baies projetées en façade d'angle seraient munies de châssis à division tripartite asymétrique ; que la largeur de ces baies atteint plus de 4 m ;

Considérant que les châssis d'origine du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage disposaient de 5 divisions et étaient munis d'impostes ;

Considérant que la largeur des baies des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage semble être conservée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de conserver ces divisions, malgré les modifications de baies et l'isolation de la façade ne permettant pas de récupérer les linteaux métalliques ;

Considérant que l'importante baie vitrée du rez-de-chaussée limite l'intimité des occupants du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il serait aisé de prévoir une partie translucide dans le bas du châssis du rez-de-chaussée de la façade d'angle afin de palier ce manquement d'intimité ;

Considérant en outre que le bow-window du 1^{er} étage, démoli probablement vers 1959, était surmonté d'une terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant que la réalisation d'un balcon, au 1^{er} étage, participe aux conditions de confort du logement y aménagé ;

Considérant que la forme rectangulaire de cette terrasse et le dessin plus contemporain de son garde-corps permettent de marquer l'intervention et d'éviter la réalisation d'interventions « faussement anciennes » ;

Considérant également que cette partie de la façade, située sur l'angle, permet une expression architecturale quelque peu différenciée des autres façades, notamment au vu de son implantation également particulière ;

Considérant que les divisions des châssis des lucarnes sont volontairement contemporaines ;

Considérant que le matériau proposé pour ces châssis est l'aluminium ; que la mise en œuvre de divisions modernes ne nécessite pas la mise en œuvre d'un matériau distinct ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre d'un seul et même matériau pour les châssis visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant, dès lors, que le traitement volumétrique et l'expression architecturale proposés ainsi que le choix de certains matériaux pourraient s'intégrer dans le contexte bâti et participer à l'embellissement du paysage urbain, 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 et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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 que, moyennant certaines adaptations, le projet permettrait le réaménagement des logements en vue de meilleures conditions de confort et d'habitabilité dans le respect des caractéristiques patrimoniales du bien et de son environnement ;

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

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

- Ne pas réaliser de rehausse du mur mitoyen vers le n° 33 de la rue de l'Elan, excepté dans la profondeur de son corps de logis principal (lucarne et mur coillère de la terrasse éventuellement inclus) ;
- Déplacer la cage d'escalier privative et revoir l'aménagement du duplex et plus particulièrement du niveau des combles en conséquence ;
- Implanter les modifications de volume des étages à minimum 1,35 m de l'axe de propriété vers le n° 33 de la rue de l'Elan ;
- Limiter la profondeur de la nouvelle annexe au 2^{ème} étage, vers le n° 4 de la rue des Pierres Rouges, de sorte à conserver l'évolution des volumes existants (retrait latéral d'environ 4 m à prévoir) ;
- Limiter le volume de la nouvelle toiture en conséquence et prévoir son revêtement en zinc, de teinte plus claire (gris-quartz, par exemple) ;
- Soigner les encadrements des lucarnes, les affiner au maximum, et prévoir un ébrasement extérieur de leurs châssis de minimum 20 cm ;
- Prévoir une corniche en bois peint, rappelant l'existante (sa teinte pouvant être identique à celle des châssis) ;
- Prévoir, contre le mur mitoyen du n° 4 de la rue des Pierres Rouges, un dispositif permettant d'absorber davantage le bruit et d'améliorer les qualités paysagères de la terrasse du 2^{ème} étage (clôture avec matière végétale sèche le long de laquelle des plantes peuvent pousser – la largeur du bac accueillant les plantes grimpantes devant au minimum atteindre 50 cm) ;
- Implanter les bacs plantés de la terrasse du 2^{ème} étage, prévus le long de la façade avant, en retrait du plan de ladite façade de minimum 70 cm, prévoir un garde-corps à l'intérieur du mur acrotère du nouveau volume du 1^{er} étage et lever toute discordance relative à la position des bacs plantés sur les différentes vues en plan, coupe et élévation ;
- Implanter les bacs plantés de la terrasse du 2^{ème} étage, prévus vers l'intérieur de l'îlot, à l'intérieur du mur acrotère du nouveau volume du 1^{er} étage et lever toute discordance relative à leur position sur les différentes vues en plan, coupe et élévation ;
- Adapter les dimensions de la terrasse du duplex en conséquence ;
- Prévoir, pour les fenêtres de la façade d'angle, oblique, des châssis à cinq divisions munis d'une imposte, l'ouvrant central pouvant être plus large que les latéraux ;

- Prévoir, au rez-de-chaussée, pour le châssis de la façade d'angle, un vitrage translucide dans la partie basse de ses fenêtres, une division du châssis pouvant y être prévue ;
- Prévoir, pour le revêtement des façades, le cintrage des baies en briques sur chant et des bandeaux rappelant la façade d'origine ;
- Prévoir, pour tous les châssis et portes visibles depuis l'espace public, des menuiseries en bois ;
- Envisager la suppression du mur mitoyen en intérieur d'îlot, au rez-de-chaussée ;
- 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, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition du garage) 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 la finition végétale esthétique des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant de la construction (titre I, art. 3), la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art.6) et la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont accordées pour les motifs et aux 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 et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 11 janvier 2022

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	10:20	PU/31231- 21	Monsieur JORIS Ghislain et Madame VERHEGGHEN Florence	Avenue du Cerf- Volant 7 étendre et transformer l'habitation 3 façades et placer un bardage en bois sur le pignon	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 19/03/2021 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/08/2021 ;

Considérant que la demande déroge au à l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le dossier initial a été soumis aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'ont été introduites ;

Vu la commission de concertation du mardi 28/09/2021 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit :

« 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 concerne une maison unifamiliale 3 façades, R+1+Toiture à versants multiples, construite en 1950 ;

Considérant que l'avenue du Cerf-Volant se caractérise par un habitat semi-ouvert très verdoyant dont les constructions sont soit isolées, soit groupées par deux ou trois ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer l'habitation et placer un bardage en bois sur le pignon et en façades latérale et arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une profondeur totale de 3m ;**
- **La transformation de la toiture principale à trois versants en toiture en dents de scie ;**
- **Le déplacement de l'escalier principal situé au niveau de la façade avant et la réorganisation des espaces intérieurs ;**
- **La transformation et l'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière ;**
- **L'isolation, par l'intérieur, des façades visibles depuis l'espace public et du mur mitoyen ;**
- **Le recouvrement du mur pignon et des façades latérale et arrière en bardage en bois ;**
- **Le remplacement du châssis existant au 1er étage de la façade avant par du bois peint en blanc ;**
- **La transformation des baies de la façade arrière et le placement de nouveaux châssis en bois peint en noir ;**
- **l'aménagement d'un balcon à l'arrière du 1^{er} étage accessible depuis la salle de bain ;**

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin sis au n° 5 (annexe II) ;

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

- **application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)**
- **dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;**

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant qu'elle est implantée en mitoyenneté et que sa profondeur dépasse celle de la construction mitoyenne de 1m80 ;

Considérant que la modification du mur mitoyen se limite à une extension de 1m50 ;

Considérant la conservation d'un jardin de ville de bonnes dimensions, à savoir 15 m de profondeur ;

Considérant que la demande prévoit une finition végétalisée sur le toit plat de cette annexe, ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 l'annexe prévue à l'arrière du rez-de-chaussée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les châssis seront en bois de ton blanc en façade avant et de ton noir en façade arrière ;

Considérant que le pignon ainsi que les façades arrière et latérale seront recouverts d'un bardage en bois de ton naturel ;

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 l'isolation intérieure déroge aux prescriptions de l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie des deux chambres du 1er étage est inférieure à 9 m² ;

Considérant que la dérogation en matière d'habitabilité est acceptable et se justifie en ce qu'elle est minime (0,3 m² maximum) et permet une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture projetée dépasse de moins de 2 m les deux profils voisins et que ce dépassement de 2 m est autorisé uniquement pour la réalisation de lucarnes ;

Considérant que le volume projeté ne peut être assimilé à une lucarne, en ce que ce volume n'est pas en saillie sur la toiture existante ; que le projet prévoit de prolonger le versant avant de cette partie de toiture et de réaliser une nouvelle toiture à deux versants, à l'arrière de la première, en saillie par rapport au plan de la façade arrière (bardage en bois) ;

Considérant par conséquent que la nouvelle toiture en dents de scie ne peut être assimilée à une lucarne même si sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur totale de la façade arrière ;

Considérant que ce volet du projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'ilot particulièrement harmonieuses le long de ce tronçon de l'avenue ;

Considérant que le nouveau volume de toiture proposé présente un impact visuel excessif tant sur l'espace public que sur les parcelles voisines ;

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

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 :

- **Revoir la volumétrie projetée de la toiture principale en :**
 - **Conservant une toiture arrière existante à deux versants dans le but de s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;**
 - **Réalisant, à la place du versant arrière du toit projeté, une lucarne conforme aux prescriptions de l'article 6, §2 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et dont sa hauteur sous plafond ne dépassera pas 2,30 m, dans le but d'améliorer l'aménagement sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;**
- **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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie (titre II, art. 3) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (titre I, art. 6) quant à elle n'est pas accordée.

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. »

Vu l'avis motivé du Collège des Bourgmestre et Echevins du 04/10/2021, relatif à la demande initiale et aux dérogations au susdit règlement d'urbanisme y liées ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 07/10/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art.191 du CoBAT) ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 04/11/2021 et complétés en date du 29/11/2021 ;

Considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation et par le Collège des Bourgmestre et Echevins ; qu'un projet modifié a été introduit d'initiative en vertu de l'art. 126 du CoBAT ;

Considérant que cette demande modifiée a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades, R+1+Toiture à versants multiples, construite en 1950 ;

Considérant que l'avenue du Cerf-Volant se caractérise par un habitat semi-ouvert très verdoyant dont les constructions sont soit isolées, soit groupées par deux ou trois ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer l'habitation et placer un bardage en bois sur le pignon et en façades latérale et arrière ;

Considérant qu'elle porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La transformation de la toiture principale à trois versants en toiture en dents de scie ;
- Le remplacement du châssis existant au 1er étage de la façade avant par un châssis en bois peint en blanc ;
- La transformation des baies de la façade arrière et le placement de nouveaux châssis en bois peint en noir ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- Le recouvrement du mur pignon et des façades latérale et arrière en bardage en bois ;
- La réorganisation des espaces intérieurs ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin sis au n° 5 (annexe II) ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;
- Dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/12/2021 au 27/12/2021 ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 3,00 m au total par rapport à la situation existante ; que la profondeur générale de la maison sera portée à 12,00 m ;

Considérant que l'annexe projetée est implantée en mitoyenneté et que sa profondeur dépasse de 1m50 le profil mitoyen du n°5 ;

Considérant que la modification du mur mitoyen avec le n°5 se limite à une extension de 1m50 ;

Considérant que l'extension projetée permet d'améliorer les conditions d'habitabilité des pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la demande prévoit une finition végétalisée sur le toit plat de cette annexe, ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 l'annexe prévue à l'arrière du rez-de-chaussée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse de jardin en bois ajouré de 2,70 m de profondeur et en recul de 0,62 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété voisine n°5 ;

Considérant la conservation d'un jardin de ville de bonnes dimensions, à savoir 15 m de profondeur ;

Considérant que les châssis seront en bois de ton blanc en façade avant et en bois de ton noir en façade arrière ;

Considérant que le pignon, la nouvelle extension ainsi que les façades arrière et latérale seront recouverts d'un bardage en bois de ton naturel ;

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 l'isolation des chambres du 1^{er} étage par l'intérieur implique une dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que leur superficie sera portée à moins de 9 m² ;

Considérant que la dérogation en matière d'habitabilité est acceptable et se justifie en ce qu'elle est minimale (0,3 m² maximum) et que l'isolation prévue améliore les performances énergétiques du bâtiment et les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 28/09/2021 sous conditions de revoir la volumétrie projetée de la toiture principale

Considérant que le projet modifié proposé ne répond pas à ces conditions en ce que :

- La lucarne conforme aux prescriptions de l'article 6, §2 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et dont sa hauteur sous plafond ne dépassera pas 2,30 m, ne sera pas réalisée ;
- La toiture existante sera transformée en toiture en dents de scie ;

Considérant que la réalisation d'une lucarne réduira fortement la superficie de la chambre parentale prévue dans les combles ainsi que sa hauteur sous plafond qui ne dépassera 2,14 m ;

Considérant que la réalisation d'une lucarne, dans le versant arrière du toit, permettant l'aménagement d'une chambre parentale appropriée nécessitera la rehausse du versant avant de la toiture ; que cette rehausse portera davantage atteinte au paysage urbain de l'avenue ;

Considérant que le projet proposé déroge aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la toiture projetée dépasse de moins de 2 m les deux profils voisins et que ce dépassement de 2 m est autorisé uniquement pour la réalisation de lucarnes ;

Considérant par conséquent que la nouvelle toiture en dents de scie ne peut être assimilée à une lucarne même si sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur totale de la façade arrière ;

Considérant toutefois que la toiture et le volume proposée sera en retrait par rapport au plan de la façade arrière et à la corniche existante à l'arrière ; que le projet s'intègre plus discrètement au corps du bâtiment existant et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot de ce tronçon de l'avenue ;

Considérant de plus que le projet proposé permet l'aménagement d'une chambre parentale dans les combles répondant aux normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable et se justifie en ce que la toiture projetée améliore l'habitabilité des combles sans porter atteinte aux qualités esthétiques du paysage urbain de l'avenue ;

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 :

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale sur le toit plat de l'annexe dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;
- 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et la hauteur de toiture (titre I, art. 6) sont accordées 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 11 janvier 2022

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	10:40	PU/31273-21	Madame Anne JACOBS van MERLEN	Avenue des Bouleaux 27 réaliser une trémie en façade avant et un hall d'accès en zone de recul pour un ascenseur privé.	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)) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de deux biens classés : Maisons jumelées Vaes-Pompe, sises au 29-31 Avenue des Bouleaux (AG1 30/04/2015) ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale construite entre 1923 et 1924 et restaurée en 2004 ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction antérieure à 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que le projet soumis vise à réaliser un ascenseur en façade avant et un hall d'entrée en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une trémie en façade avant et dans le versant avant de la toiture afin d'installer un ascenseur-monte personne ;
- La réalisation d'une extension au rez-de-chaussée de la façade avant pour aménager un accès direct à l'ascenseur ;

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

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

- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture-éléments techniques) ;
- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement en zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites ; sollicité en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que le dossier doit également 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 et pour immeuble situé dans la zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant les travaux réalisés en 2004 consistent à restituer l'état d'origine de l'habitation en supprimant les éléments qui semblent étrangers à l'architecture d'Antoine Pompe et en s'inspirant des plans établis en 1923-1924 par l'architecte ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser une extension permettant d'aménager un accès direct au futur ascenseur ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de construction en zone de recul en ce que l'annexe du rez-de-chaussée déborde de 2m59 m sous la zone de recul sur une largeur de 1,82 m ;

Considérant que la réalisation de cette extension de 2,50 m de hauteur n'impliquera aucune modification du mur mitoyen avec le n°25 ;

Considérant que l'extension projetée sera implantée sur le chemin d'accès de service aménagé en dalle de béton ;

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

Considérant que le projet prévoit de réaliser une finition végétale extensive sur les toits plats de ladite extension ;

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

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 zones de recul ;

Considérant que la zone de recul est composée d'un talus d'environ (de 0m à 4m) ; que le rez-de-chaussée est un étage technique enfoui derrière cette zone de recul ;

Considérant que la configuration du terrain et le profil des terres de la zone de recul permet d'intégrer discrète de cette extension et de la soustraire à la vue des passants ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11 du titre I du RRU est acceptable et se justifie en ce que cette extension s'intègre discrètement au bâtiment existant et ne portera pas atteinte à l'aspect architectural de l'immeuble ni à celui des biens classés ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser en façade avant un volume d'environ 1,4 m de large sur 1,50 m de profondeur et environ 10,50 m de hauteur pour placer un petit ascenseur privé de 1,00 x 1,20 ;

Considérant que la partie inférieure à la corniche se situe à l'intérieur du corps du bâtiment existant ; que sa réalisation implique la fermeture d'une baie de (70 cm x 1,40 m) sise au 1er étage de la façade avant ;

Considérant que la partie du volume située au-dessus de la corniche s'insérera dans les deux versants de la toiture principale et atteindra une largeur de 3,67 m et une profondeur de 2,30 m et 3,50 m de hauteur ;

Considérant que l'extension sera alignée au plan de façade de la propriété sis au n°25 ; que cette réalisation n'implique pas la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles ni à l'intimité du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser le toit plat de ce volume ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'étage technique n'est pas intégré dans la toiture existante ;

Considérant que la réalisation de ce volume implique la démolition d'une cheminée existante en façade avant et à la fermeture d'une baie au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce volume sera habillé en shingle en terre identique au socle de la cheminée existante ; que le profil de la rive de toit de ce volume sera en bourrelet en zinc ;

Considérant que la face avant du volume projeté sera aveugle et alignée au plan de la façade avant ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que l'immeuble existant présente des caractéristiques typologiques et architecturales de qualité ;

Considérant que cette extension ne participe pas à l'embellissement du patrimoine bâti et impacte le paysage environnant ; que dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux ;

Vu la commission de concertation du 14/12/2021, reportée dans l'attente de l'avis de la CRMS ;

Considérant que l'auteur du projet a proposé, suite aux remarques émises lors de cette commission de concertation d'installer un ascenseur desservant uniquement le 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que cette proposition tend à supprimer la dérogation à l'art 6 du titre I du RRU en ce que la hauteur maximale du volume projeté sera inférieure au niveau de la corniche de la toiture principale ;

Considérant que la différence de niveau entre la voirie et l'étage habitable est portée à environ 4 m ce qui rend l'accès par l'escalier extérieur peu adapté aux personnes âgées ; que cet ascenseur permet un accès aisé à l'habitation ;

Considérant que le projet proposé impliquera la fermeture d'une baie de (70 cm x 1,40 m) sise au 1er étage de la façade avant ;

Considérant que cette baie se trouve en retrait par rapport à la façade avant ; que sa suppression ne porte pas atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment ;

Considérant que la proposition alternative s'intègre discrètement dans le corps du bâtiment existant et ne portera pas atteinte à la typologie de l'immeuble ni au paysage urbain environnant ;

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 :

- **Limiter la hauteur du volume de la trémie au niveau de la corniche telle que proposée en séance de la commission de concertation ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale sur le toit plat du hall d'accès dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les travaux prévus en zone de recul (titre I, art. 11) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

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