



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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	17/GOU_PU /1800338/	Gemeente Watermaal- Bosvoorde - Commune de Watermael- Boitsfort DIVERS	Avenue Emile Van Becelaere 2 - 26 Régulariser certains travaux modificatifs concernant le permis 17/PFD/562461	X	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

REPORT





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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	09:30	PU/31478- 22	Monsieur et Madame DERWA Julie DRYON Laurent	Avenue des Longicornes 26 rénovation, transformation et extension d'une habitation unifamiliale 4 façades	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une petite parcelle d'environ 400m² comportant une maison d'habitation 4 façades de style « art déco » située en recul d'environ 10m par rapport à l'alignement, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1935,

Vu la situation du bien en zone de liaison écologique bruxellois ;

Considérant que ce bien est répertorié à l'inventaire sur Irismonument de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que cet inventaire n'a pas été approuvé par le Gouvernement et qu'il constitue à ce jour, un inventaire indicatif, « scientifique » ; que, dès lors, l'art. 207 relatif aux biens inscrits à l'inventaire et l'art.333 du CoBAT relatif aux ensembles et monuments datant d'avant 1932 ne s'appliquent pas au bien faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que cette maison est composée de plusieurs matériaux dont un jeu de briques jaunes et rouges et enduit de teinte claire en façades ainsi que des éléments ornementaux de qualité (muret de

briques décoratives soulignant l'entrée, vitraux, ferronneries, seuils vernissés de ton foncé,...) ainsi qu'une toiture en tuiles de ton rouges/brun

Considérant que les appareillages de maçonnerie du muret de clôture ainsi que les motifs géométriques constituant le portillon d'entrée sont identiques aux éléments constituant les façades existantes ;

Considérant que cette villa a subi des modifications en 1979 au niveau du premier étage par la fermeture de la terrasse en vue d'y aménager une bibliothèque ; que cette intervention n'est pas qualitative et ne s'intègre pas aux caractéristiques typologiques de la maison ;

Considérant que la superficie habitable s'élève à 70m² ; que l'espace séjour/salle à manger se compose d'une pièce de 18m² et d'un fumoir surélevé d'environ 6m² et que le grenier dispose d'une faible hauteur ne permettant pas de rendre cet espace habitable ;

Considérant que l'immeuble dispose de caves généreuses débordant dans la zone de recul ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. PU/31298-21) délivré aux demandeurs en date du 22/11/2021;

Considérant que ce refus était motivé principalement par le non-respect des caractéristiques typologiques et architecturales (choix d'une architecture contemporaine) , par la profondeur de l'extension projetée et par la terrasse projetée sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant que suite à ce refus , une visite des lieux a été effectuée en présence des représentants de la Direction de l'Urbanisme, de la Direction du Patrimoine culturel et la commune afin d'évaluer l'intérêt patrimonial et d'examiner les possibilités d'extension et de transformation ;

Considérant qu'un rapport patrimonial a été établi par la Direction du Patrimoine Culturel ;

Considérant que la présente demande vise à transformer et étendre l'habitation en optant pour des interventions plus respectueuses des caractéristiques typologiques et architecturales du bien existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée d'un niveau à toiture plate végétalisée s'étendant principalement en façade arrière sur une profondeur distante de 3m de la haie séparative avec l'immeuble voisin sis au n°35 de l'avenue des Coccinelles et débordant en façade avant d'environ 1m20 et légèrement en façade latérale tout en maintenant une zone de recul latérale plantée de pleine terre de plus de 3m ;
- la transformation de la toiture à 4 versants en toiture à la Mansart permettant l'aménagement de 3 chambres et d'une salle de bain ;
- l'isolation des façades ;
- le remblayage des caves enterrées débordant dans la zone de recul ;

Considérant par conséquent, 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 qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques de constructions)

Considérant que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/04/2022 au 02/05/2022 portant principalement sur :

- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis les lucarnes prévues dans le Mansart de la nouvelle toiture ;

- L'impact visuel et paysager de la nouvelle toiture à la Mansart et la perte de lumière ;
- La perte d'intimité ;
- Absence d'étude d'ombres ;
- L'opposition à l'imperméabilisation davantage de la parcelle ;
- L'impact de la nouvelle extension sur la biodiversité et la qualité écologique de l'ilot ;
- Le non-respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort intérieur ;

Considérant que l'extension et la transformation du toit porte la superficie totale habitable à 109,6m² ; que cette superficie correspond aux standards actuels en offrant des espaces de vie fonctionnels et adaptés aux besoins des occupants ;

Considérant que la superficie actuelle s'élevant à 18m² et la configuration du séjour/salle à manger ne répondent pas aux besoins standards d'une vie de famille;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée se situe à distances appropriées des limites séparatives respectant les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant ;

Considérant que l'imperméabilité liée à la réalisation de l'extension sera compensée par la suppression des caves débordant dans la zone de recul ; que la surface perméable est par ailleurs améliorée ;

Considérant en outre, que le taux d'imperméabilisation s'élève à 0,24 ; que ce taux est inférieur au taux prescrit au RRU ;

Considérant que le projet soumis préserve donc la perméabilisation au niveau des abords en vue de participer à la lutte contre les inondations ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une citerne d'eaux de pluies ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe sera végétalisée ; 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 que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive et l'apport de terres de remblai au niveau des caves situées en zone de recul et le placement d'une citerne d'eaux de pluies répondent à cet objectif ;

Considérant que le traitement architectural de l'extension s'inspire des caractéristiques architecturales existantes par un revêtement en briques d'appareillage similaire au bâti existant ;

Considérant que la forme et la composition des baies de l'extension projetée permettent de distinguer les interventions nouvelles du bâti d'origine et de fournir un éclairage naturel optimal des pièces de séjour et une relation directe vers le jardin ;

Considérant que la réalisation d'un mansard permet d'optimiser l'espace sous toiture en vue d'y aménager 3 chambres répondant aux normes d'habitabilité fixées au Titre II du RRU ;

Considérant que le niveau du faite de toiture sera inférieur au niveau du faite actuel ;

Considérant que ce type de toiture n'est pas étranger aux caractéristiques typologiques des maisons de style « art déco » et des immeubles environnants ;

Considérant que les dimensions des lucarnes répondent aux normes minimales fixées au Titre II du RRU et s'inscrivent discrètement dans le versant du brisis du toit ;

Considérant que les dimensions des baies de fenêtres au premier étage et lucarnes en toiture sont discrètes et s'inspirent des dimensions des baies existantes afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que l'ensemble des baies de fenêtre se situent à plus de 3 m des limites séparatives et à plus de 10m de l'annexe du bien sis au n°24 de l'avenue et à plus 40m des constructions situées chaussée de Boitsfort ;

Considérant que l'ensemble des constructions des immeubles contigus sont plus hautes que la maison concernée ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle et des biens alentours en ce que ceux-ci ne disposent pas de grands jardins et créent de fait, une promiscuité par rapport aux biens concernés ;

Considérant qu'au vu de l'orientation de l'immeuble le projet soumis n'aura pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des biens environnants ;

Considérant dès lors, qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les nuisances susceptibles d'être subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que l'ensemble des façades et la nouvelle toiture seront pourvues d'une isolation thermique performante ;

Considérant que l'isolation des façades et de la toiture ainsi que le placement de panneaux solaires participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

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 par ailleurs, qu'elle limite les espaces de vie disponibles pour le logement et qu'en cas d'aménagements intérieurs postérieurs, tels des forages dans les murs de façades, la formation de points de rosée est prévisible ;

Considérant que les panneaux solaires seront placés sur le toit plat du Mansart et seront peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que certains éléments ornementaux et de décors seront conservés ; que leur maintien témoigne du patrimoine bâti ;

Considérant que les matériaux de revêtement de façade, l'appareillage de briques, le matériau des châssis ainsi que les seuils de fenêtre seront similaires au bâti d'origine ;

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

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que la teinte de l'enduit sera de ton similaire à la teinte existante ;

Considérant que l'aménagement des zones latérales vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif (art. 12 du Titre I du RRU) et participe à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant que la largeur de la terrasse en bois projetée au rez-de-chaussée est limitée et se situe à distance appropriée de la limite séparative en vue de permettre la plantation d'arbustes garantissant le maintien de la biodiversité et assurant une certaine intimité des jardins ;

Considérant que la terrasse projetée sera en bois et perméable ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30852-19) délivré le 30/09/2019 à l'ancien propriétaire pour abattre 1 arbre et plus particulièrement les conditions de replantation d'un un arbre haute-tige feuillu en zone de recul dans l'année suivant l'année suivant l'abattage ;

Considérant que la replantation d'un arbre n'a pas été réalisée ;

Considérant que le réseau écologique bruxellois est un ensemble cohérent de sites (semi-)naturels sur le territoire régional ; que ces zones doivent contribuer de manière active à la protection et la conservation de la biodiversité ;

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 que le projet s'accorde aux caractéristiques typologiques et architecturales du bâti existant et au cadre urbain environnant que dès lors le projet n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux

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

- Préciser sur les documents graphiques la teinte de l'enduit et sa granulométrie ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluies ;
- 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 :
 - replanter en zone de recul un arbre haute-tige feuillu d'essence indigène de taille adaptée au jardin dans l'année suivant la fin des travaux ;
 - réaliser la toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension dans les 3 mois de la réalisation du gros-œuvre ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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	10:15	PU/31419- 21	Monsieur RIBADIÈRE Alexandre et Madame KLÜGLING Janne	Chaussée de La Hulpe 321 transformer et régulariser une habitation unifamiliale	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Le Collège,

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 - Coin du balai », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 1 + toiture à la Mansart » ;

Considérant que la demande vise à :

- Régulariser la division des châssis de la façade avant ;
- Régulariser et transformer une terrasse surélevée en façade arrière ;

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/04/2022 au 02/05/2022 ;

Considérant que les châssis en bois actuels ne présentent pas de division ;

Considérant que l'une des conditions du permis délivré en 2013 (PU/29367-13), visant à notamment à installer ces nouveaux châssis, prévoyait la pose de petits-bois afin de créer des impostes supérieures ;

Considérant que cette condition n'a pas été mise en œuvre ; que la présente demande vise notamment à régulariser cette situation existante de fait ;

Considérant que le demandeur motive cette demande de régularisation par l'existence d'habitations circonvoisines ne disposant pas d'impostes supérieures au niveau de leurs châssis, par le gain de lumière naturelle au niveau des espaces intérieurs, et par l'intégration esthétique des châssis dans la façade existante ;

Considérant que la pose de petit-bois n'est pas susceptible d'entraîner une perte de lumière naturelle significative au niveau des espaces intérieurs ;

Considérant que la prescription 4.2.4.2 (menuiseries des baies pour toute les rénovations des constructions anciennes) du PPAS « Zone 2 - Coin du balai » prévoit qu'il convient d'utiliser, pour toute rénovation de construction ancienne, les châssis d'origine comme modèle ;

Considérant que la grande majorité des habitations du Coin du balai disposent de châssis munis d'une imposte supérieure ; qu'il convient de respecter cette caractéristique architecturale et urbanistique ;

Considérant que les quelques habitations disposant de châssis sans imposte sont des exceptions et non pas des références desquelles il convient de s'inspirer en vue d'une bonne intégration urbanistique ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'il y a donc bien lieu de respecter la condition prévue par le permis d'urbanisme « PU/29367-13 », et de poser des petits-bois sur les châssis de la façade avant afin de créer des impostes ;

Considérant que la terrasse surélevée à régulariser présente une surface d'environ 40m² ; qu'elle a été construite sur l'emplacement d'une ancienne réserve d'environ 60 m², démolie en 2018 ;

Considérant que la terrasse surélevée est construite sur pilotis et constituée d'un revêtement en bois ajouré, perméable aux eaux pluviales ;

Considérant que la zone de cours et jardins du bien présente une superficie d'environ 250 m², dont environ 175 m² de pleine terre ; que la terrasse surélevée à transformer et à régulariser ne compromet pas le maintien de cette zone ;

Considérant que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'elle dépasse de plus de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond (n°319) ;

Considérant qu'elle ne dépasse ni en profondeur, ni en hauteur, le profil mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen de droite ; qu'elle ne génère donc pas de perte d'ensoleillement pour le bien voisin de droite ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser de 1,10 m une partie de la terrasse afin d'aménager un abri de jardin de 9m² sous celle-ci ;

Considérant que ce rehaussement concerne la partie située contre la limite mitoyenne de droite ; qu'il permettra de supprimer des vues non conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant que la partie rehaussée ne dépassera pas le mur mitoyen de droite ;

Considérant que le voisin de droite (n°319), a marqué son accord concernant la proposition d'aménagement de la terrasse ;

Considérant que ces aménagements sont conformes à la destination de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la toiture plate du nouvel abri de jardin sera végétalisée ; qu'elle participera ainsi à la rétention des eaux de pluie et à l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé de mettre en œuvre un substrat plein de minimum 10cm de hauteur, complétés par des végétaux adaptés au milieu urbain et suburbain ;

Considérant par conséquent que la régularisation et la rehausse de la terrasse existante, en vue de créer un abri de jardin, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 :

- Poser des petits-bois sur les châssis de la façade avant afin d'y créer des impostes ;
- Prévoir des petits-bois respectant le matériau et la couleur des châssis existants ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, poser les petits-bois dans les 3 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la terrasse surélevée est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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	10:35	PU/31376-21	Premium Alliance S.A.	Avenue de la Fauconnerie, futur 77 B Construire une maison unifamiliale	X	Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)

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 parcelle actuellement non bâtie située entre deux pignons en attente ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale mitoyenne munie d'un garage et disposant d'une zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une maison unifamiliale munie d'un garage et répartie comme suit :

- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec toilette et le garage suivis de la cuisine, de la salle à manger et du séjour donnant sur une terrasse en bois ajourée, excavée, avec escalier d'accès au jardin ;
- Au 1^{er} étage, une chambre, salle de bain, buanderie et un salon TV, avec une toilette à l'entresol et une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle ;

- Au 2^{ème} étage, deux chambres et une salle de bain ;
- Sous les combles, la chambre parentale avec salle de douche ;
- Un abri de jardin en fond de parcelle, implanté contre les limites mitoyennes, d'une surface brute de pratiquement 13 m² ;

Considérant l'apport d'un logement familial, à quatre chambres, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu qu'une demande d'audition a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/04/2022 au 02/05/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la maison s'aligne au profil mitoyen de droite, le plus haut sans tenir compte du dénivelé de la rue ; qu'une fois le dénivelé de la rue pris en compte, le profil mitoyen le plus haut est celui de la construction voisine de gauche pour le corps de logis principal ;

Considérant que le corps de logis principal du projet reste inclus dans le profil mitoyen le plus haut (n° 77) ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée et de la terrasse du 1^{er} étage dépassent le profil mitoyen le plus haut pour la partie des annexes (construction voisine de droite – n° 79) au vu du dénivelé existant de la rue ;

Considérant que la différence de niveau entre l'axe mitoyen de gauche et l'axe mitoyen de droite atteint environ 50 cm ;

Considérant que le corps de logis principal du projet s'aligne à la construction voisine de droite (n° 79), de gabarit *rez + 1 + toiture à la Mansart* ;

Considérant que la maison voisine de droite, dont le rez-de-chaussée est à peu près situé au niveau du trottoir, dispose de trois niveaux habitables ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la construction voisine de gauche est surélevé ; qu'elle bénéficie de deux niveaux habitables et d'un niveau sous toiture aménagé, soit un total de 3 niveaux exploitables en pièces de vie ;

Considérant que le sous-sol de cette maison est uniquement occupé par son garage, ses caves et une serre ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison faisant l'objet de la demande est prévu en contrebas du niveau du trottoir d'environ 50 cm mesuré dans l'axe médian de la parcelle ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée accueillera la cuisine – salle à manger – séjour du logement, portant le nombre de niveaux habitables à 4 ;

Considérant que la construction voisine de droite dispose de plusieurs annexes à l'arrière de son rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet s'aligne à la profondeur de ces annexes ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet est portée à 15,37 m ; qu'il s'agit d'une profondeur fréquemment rencontrée pour le niveau abritant les pièces de vie principale ;

Considérant que la cuisine – salle à manger – séjour y prévue disposera de 44 m² de superficie ;

Considérant que la construction de ce volume ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant néanmoins que la toiture plate du rez-de-chaussée est partiellement aménagée en terrasse, contre le mur mitoyen de droite (vers le n° 79) ;

Considérant que le mur mitoyen de droite ne présente qu'une hauteur de 1,63 m dans le 1,50 dernier mètre de la terrasse sollicitée ; que cette hauteur ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les permis d'urbanisme ne peuvent en aucun cas porter manifestement atteinte aux droits civils des tiers ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer toute vue sur la parcelle voisine depuis la terrasse projetée ;

Considérant néanmoins que le gabarit général du projet s'intègre dans les gabarits présents le long de l'avenue ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet prévoit d'excaver les terres à l'arrière du rez-de-chaussée afin de pouvoir aménager des pièces de vie à l'arrière de ce niveau ainsi qu'une terrasse donnant accès au jardin ;

Considérant que l'espace extérieur présente une profondeur additionnelle d'environ 3 m de la profondeur totale de bâtisse ;

Considérant que la terrasse est implantée 80 cm en retrait des axes mitoyens, de sorte à limiter les modifications des niveaux en mitoyenneté ;

Considérant que ces retraits participent à la privatisation de cet espace extérieur ;

Considérant que la profondeur maximale de ladite terrasse atteint 4 m du côté gauche de la parcelle et 2,95 m de son côté droit ;

Considérant que la largeur confortable de 4 m de la terrasse en bois ajouré et perméable est en rapport avec l'occupation prévisible de la maison unifamiliale à 4 chambres ;

Considérant qu'au-delà de la terrasse, un talus planté de gazon et autres plantations, d'une profondeur de 2,15 m, prévu en partie droite de la parcelle, permet de rejoindre le niveau naturel du jardin, situé 1,05 m plus haut que le niveau fini de la terrasse ;

Considérant que ce talus est longé d'un escalier d'accès au jardin, depuis la nouvelle terrasse ;

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

Considérant également qu'un abri de jardin d'une surface intérieure de 10 m² est prévu en fond de parcelle pour permettre notamment le rangement de vélos ;

Considérant que sa surface, projection de toiture comprise, atteint environ 13 m² ;

Considérant dès lors que cet élément est également soumis aux mesures particulières de publicité, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche dispose également d'un abri de jardin en fond de parcelle, de dimensions similaires ;

Considérant l'existence de nombreux abris de jardin, de dimensions variables, dans les jardins avoisinants ;

Considérant que l'abri projeté serait habillé d'un bardage en bois ; qu'il ne disposera d'aucune fenêtre ;

Considérant que sa toiture plate serait recouverte d'une toiture végétale ; que sa descente d'eau de pluie débouchera dans une citerne d'eau de pluie ;

Considérant dès lors que cet aménagement permet une gestion intégrée des eaux de pluie de cette nouvelle imperméabilisation ;

Considérant en outre le maintien d'un jardin d'une profondeur de pratiquement 17 m entre l'escalier d'accès au jardin et l'abri de jardin ;

Considérant par conséquent que l'abri de jardin et la terrasse du rez-de-chaussée sollicités s'intègrent aux caractéristiques paysagères existantes de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la zone de recul du bien présente une profondeur de 6,16 m ; que la pente d'accès au garage atteint donc 8,1 cm/m ;

Considérant que cette pente déroge aux prescriptions de l'article 3 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

Considérant que le projet double l'inclinaison de la pente d'accès au garage, par rapport au maximum prévu au titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'une pente inférieure à 10 % permet d'assurer la sécurité des piétons au vu de la profondeur de la zone de recul dépassant les 5 m et de son dénivelé limité à 50 cm ;

Considérant en outre que le trottoir présente une largeur particulièrement confortable, à savoir, environ 4,50 m ; que le cheminement piétons principal est situé entre ses parties plantées et la bordure, soit environ 2,70 m au-delà de l'alignement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de rampe de sortie du parking (titre VIII, art. 3) est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul, tel que représenté en plan, comporte d'importantes parties minérales et peu de plantations ;

Considérant que les seules plantations y prévues sont situées du côté droit de la parcelle, entre l'allée piétonne et le mur mitoyen droit ;

Considérant l'absence de murets d'alignement, contrairement à une grande partie des constructions existant le long de l'avenue ;

Considérant que les murets d'alignement permettent une délimitation claire entre l'espace public et privé ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a lieu de favoriser les plantations arbustives permettant de limiter l'utilisation de ces zones pour le stationnement ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue sous la zone de recul, d'une capacité de 3 m³ ; qu'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales (bassin tampon) n'est inclus ;

Considérant qu'il y a lieu de gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle atteint pratiquement 147 m² ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une zone tampon adaptée permettant de limiter tant que possible la surcharge du réseau d'égouttage en cas de forte pluie ; que la citerne de réutilisation de l'eau de pluie devrait également être adaptée en conséquence ;

Considérant qu'un aménagement soigné des zones de recul, présentant des plantations arbustives, participerait à une meilleure gestion intégrée des eaux de pluies et à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que sa largeur (3,99 m) dépasse les 2/3 du développement de la façade (3,93 m) et en ce que sa hauteur dépasse 2 m (2,44 m) ;

Considérant que cette largeur de lucarne provient de la volonté d'aligner cet élément en saillie sur la toiture aux baies projetées aux étages de la maison ;

Considérant que cet élément présente d'importantes parties pleines entourant sa baie vitrée, ce qui lui confère un aspect assez massif ;

Considérant que ces épaisseurs proviennent des impositions légales en matière de performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant toutefois que la face avant de la lucarne comporterait un bardage en bois sous sa fenêtre ;

Considérant que ce bardage porte la hauteur intérieure de l'allège de la lucarne à 70 cm ;

Considérant que cette hauteur ne permet pas d'éviter les risques de chute et que le projet inclut le placement d'un garde-corps métallique dans la partie basse de la fenêtre ;

Considérant que la hauteur de cette partie pleine, en bardage bois atteint 41 cm et porte la hauteur verticale de la lucarne à 2,44 m ;

Considérant que la chambre principale du logement à aménager dans la partie avant des combles disposerait une surface de 16,5 m² à minimum 1,5 m de hauteur sous plafond et d'une surface de 14,6 m² à minimum 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la profondeur de la chambre principale atteint 3,76 m, pour une largeur de 5,47 m ;

Considérant que le retrait de la lucarne, par rapport au plan de la façade avant, est limité à environ 30 cm ;

Considérant dès lors qu'un recul supplémentaire de 40 cm permettrait de disposer d'une allège de 70 cm entièrement située sous le versant avant de la toiture projetée sans nuire à l'habitabilité de la chambre principale du logement unifamilial ;

Considérant qu'un tel retrait supprimerait la partie basse du bardage en bois de la lucarne et augmenterait dès lors sa proportion de vitrages ;

Considérant en outre que la largeur de la baie vitrée pourrait être augmentée, afin de limiter la largeur du bardage en bois entre les joues de la lucarne et sa fenêtre atteignant, dans le cadre du projet 68 cm de part et d'autre du châssis à division tripartite ;

Considérant également que l'ébrasement extérieur des châssis de la lucarne est limité à l'épaisseur du complexe du bardage, soit environ 10 cm ;

Considérant qu'une augmentation des proportions vitrées de la lucarne, associée à la suppression de l'allège en bardage bois et à une augmentation de son relief en partie avant participeraient à la limitation de son aspect massif et donc à une meilleure intégration de cet élément en saillie sur la toiture au bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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

Considérant que la façade avant de la maison sera recouverte de briques de teinte blanche, d'un bardage en cèdre naturel au rez-de-chaussée ; que les étages seront également partiellement recouvert d'un parement en pierre bleue et d'un bardage en cèdre naturel ;

Considérant que le bardage en cèdre naturel recouvrant la majeure partie du rez-de-chaussée est prévu dans un seul et même plan, ne permettant pas de bien identifier la présence d'une porte de garage depuis la rue ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée paraîtrait pratiquement aveugle suite au placement de cet important revêtement dans un même plan, malgré sa partie ajourée en partie droite de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un léger relief entre la porte de garage et le plan de la façade avant, afin d'éviter la perception, depuis l'espace public, d'un rez-de-chaussée aveugle ;

Considérant que l'oriel prévu sur deux niveaux et l'entablement, entre les fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages en partie droite de la façade, seront recouverts d'un parement en pierre bleue ; que la partie séparant les fenêtres de gauche et de droite des étages sera recouverte d'un bardage en cèdre naturel ;

Considérant que la diversité des matériaux proposés en façade avant, à savoir des briques blanches, un parement en pierre bleue et un bardage en bois, alourdit son esthétique générale ;

Considérant que la diversité des teintes et des matériaux proposés ne permet pas une intégration discrète du projet au bâti circonvoisin ;

Considérant qu'il y a lieu de simplifier cette partie du projet, afin d'en améliorer son intégration esthétique ;

Considérant que la toiture serait recouverte de tuiles de teinte gris anthracite ;

Considérant que la majorité des toitures des constructions de l'avenue sont recouvertes de tuiles de teinte rouge ;

Considérant qu'il y a lieu de s'accorder à cette teinte dominante du quartier ;

Considérant que la corniche de la maison serait en PVC de teinte blanche et les châssis en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que le PVC et l'aluminium ne répondent pas à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale en ce qu'ils nécessitent déjà une importante part d'énergie grise lors de leur fabrication ;

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

Considérant néanmoins que la teinte anthracite des châssis tranche avantageusement avec la teinte blanche des briques et le parement en pierre bleue prévu aux étages ;

Considérant également que la teinte blanche de la corniche rappelle celle des briques et constitue une transition harmonieuse entre la façade et la toiture ;

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

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

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

- **Prévoir, pour les menuiseries de la façade avant, des châssis, portes et corniche en bois ;**
- **Simplifier l'expression architecturale du point de vue des matériaux en supprimant le bardage en bois entre les baies des étages ;**
- **Planter la lucarne davantage en recul, de sorte à ce que son allège soit entièrement située sous le versant de la toiture avant (pas de bardage en bois sous sa fenêtre) ;**
- **Augmenter la largeur de la baie vitrée de la lucarne avant afin de limiter l'importance de ses parties pleines latérales ;**
- **Prévoir, pour le revêtement de la lucarne avant, un biseau permettant d'augmenter son relief et rappelant l'esthétique de l'oriel ;**
- **Prévoir, pour la toiture, un revêtement en tuiles rouges ou rouge-brun en lieu et place des tuiles de teinte gris anthracite ;**
- **Prévoir un aménagement de la zone de recul davantage planté en pleine terre, clôturé à l'alignement avec un muret bas formant soubassement entre l'allée carrossable et l'accès piétons et limiter les parties minéralisées aux deux bandes de roulement nécessaires pour accéder au garage ;**

- Prévoir le placement d'une zone tampon en zone de recul pour récupérer le trop plein de la citerne d'eau de pluie d'une capacité de minimum de 33 l/m² imperméabilisé ;
- Prévoir un léger décalage entre la porte de garage et le bardage en bois du rez-de-chaussée, afin d'identifier clairement l'accès carrossable au bien ;
- Rehausser le mur mitoyen de droite afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse prévue à l'arrière du 1er étage (1,90 m de hauteur à partir du niveau fini de la terrasse, sur toute sa profondeur) ;
- Prévoir, pour la toiture plate du rez-de-chaussée inaccessible, une toiture végétale extensive et non pas des simples bacs plantés ;
- Prévoir une finition soignée des rehausses des mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;
- 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 végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Désigner un architecte chargé du suivi technique du chantier avant le début de ce dernier ;

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 et lucarnes (titre I, art. 6) et la pente de sortie du parking (titre VIII, art. 3) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

1

2



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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
5	11:00	PU/31388-21	Messieurs SOLE	Place Eugène Keym 3 Régulariser l'aménagement de deux unités de logement aux étages de l'immeuble mixte et la modification de l'annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée commercial	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) 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 zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte, de gabarit *rez + 2 + toiture à versant*, dont le rez-de-chaussée est occupé par une agence de voyage, construite avant 1932 ;

Considérant que le bien a été modifié en 1935, par la rehausse de la maison et la modification de son commerce ; qu'en 1969 la façade du rez-de-chaussée commercial a été modifiée et la cour couverte ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'aménagement de deux unités de logement aux étages de l'immeuble mixte et la modification de l'annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la modification de la toiture couvrant l'ancienne cour à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation de la modification structurelle du rez-de-chaussée commercial ;
- La régularisation de l'aménagement d'un studio au 1^{er} étage de l'immeuble ;
- La régularisation de l'agencement d'un duplex à une chambre au 2^{ème} étage et sous les combles ;
- La régularisation des modifications effectuées en façade avant ;

Considérant que le dossier 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 18/04/2022 au 02/05/2022 ;

Considérant que la modification de la toiture du rez-de-chaussée commercial se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'ancienne cour, entre le stockage de fond de parcelle et la dernière pièce du commerce a été recouverte en 1968 par une verrière ;

Considérant que cette verrière a été remplacée, au fil des années par une toiture plate avec membrane bitumineuse ;

Considérant que le profil en pente de ce volume a été modifié ;

Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement couvert ; que le bien se situe dans un îlot densément construit ;

Considérant que la modification du profil de toiture n'a pas modifié l'imperméabilisation existante de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères et végétales des intérieurs d'îlots, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la toiture plate du rez-de-chaussée est visible depuis les logements des étages ;

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

Considérant néanmoins que la parcelle est bordée de hauts murs mitoyens (gabarit de rez + 1 à gauche, rez + 2 à droite et rez + 3 en fond de parcelle) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier les possibilités de réalisation d'une toiture végétale sur la toiture plate du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que quelques travaux structurels ont été effectués au fil des années, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces modifications participent à la rationalisation des espaces commerciaux existants et donc à un meilleur confort des employés et de la clientèle ;

Considérant que le 1^{er} étage abrite un studio dont le coin à dormir est implanté en façade arrière ;

Considérant que la salle de douche est également aménagée en partie arrière du 1^{er} étage ;
Considérant que cet agencement permet de disposer d'un espace de vie plus spacieux et de forme plus simple ;
Considérant que la surface dudit studio est conforme au minimum imposée au titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la surface nette de cette pièce principale atteint 30,5 m² ;
Considérant que l'éclairage naturel apporté par les fenêtres existantes (5,82 m²) reste en deçà du 1/5 imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que le déficit en matière d'éclairage naturel se limite à moins de 5 % ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;
Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel du studio est minime et acceptable ;

Considérant que le 2^{ème} étage accueille la pièce de vie principale du duplex à une chambre ainsi qu'une toilette séparée, accessible depuis le palier ;
Considérant que la cage d'escalier a été privatisée au niveau du palier du 2^{ème} étage, créant un petit hall d'entrée avant la pièce de vie principale ;
Considérant que la surface nette des pièces de vie principale du 2^{ème} étage atteint 34,71 m² ; que son éclairage naturel est porté à 5,9 m² ;
Considérant dès lors que le déficit en matière d'éclairage naturel pour cet espace est de 1,04 m², soit 15 % ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que les pièces des étages accueillent déjà du logement ;
Considérant dès lors que la dérogation en matière d'éclairage naturel du second logement est acceptable ;

Considérant que l'escalier d'accès aux combles est implanté dans le séjour du duplex ;
Considérant que les combles comportent l'unique chambre du duplex et sa salle de bain ;
Considérant que la superficie de plancher de la chambre, mesurée à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond atteint pratiquement 14,3 m² ;
Considérant toutefois que la surface de cette chambre disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond est limitée à 5 m² ; que l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose que cette surface soit de minimum la moitié de la précédente, soit 7,15 m² ;
Considérant par conséquent que le déficit en matière de surface minimale à minimum 2,30 m de hauteur sous plafond est de 30 % ;
Considérant que la toiture a été isolée, par l'intérieur, limitant quelque peu la hauteur libre sous plafond de la chambre du duplex ;
Considérant que la hauteur libre au faite atteint 2,79 m ;
Considérant dès lors que l'espace disponible pour l'aménagement d'une chambre à coucher, soit une pièce de vie non principale, reste confortable ;
Considérant que les conditions générales d'habitabilité du logement duplex à une chambre à régulariser sont confortables ;
Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (art. 4) est acceptable ;

Considérant les travaux faisant l'objet de la présente régularisation ont permis l'apport de logements disposant de conditions de confort et d'habitabilité acceptables ;
Considérant que le bâtiment a été isolé (toiture et façade arrière) ; que ces travaux, dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, participent au confort thermique des deux logements ;

Considérant toutefois qu'ils ne disposent d'aucun espace extérieur ;
Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de réaliser des balcons accessibles depuis les pièces de vie principale des deux logements ;

Considérant également l'absence d'emplacements de stationnement dans un quartier subissant déjà une pression importante en la matière ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de petits logements ; que la place Keym est relativement bien desservie en transports en commun (3 lignes de bus et une gare ferroviaire) ;

Considérant également que le fond du hall d'entrée des logements peut accueillir 2 vélos sans encombrer le chemin d'évacuation en cas d'incendie ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 27/04/2022 ;

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

Considérant que les plans annexés au permis d'urbanisme de 1968 représentaient des baies et châssis cintrés au 1^{er} étage ;

Considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages sont non-cintrés ;

Considérant qu'il s'agit probablement d'une erreur de dessin ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée des logements sont en bois peint en blanc ;

Considérant qu'ils respectent les divisions d'origine, à savoir une division bipartite surmontée d'une imposte ;

Considérant que la vitrine du commerce est en bois peint en gris ;

Considérant que la différence de teintes n'est pas préjudiciable à l'esthétique générale de l'immeuble en ce qu'elle participe à la différenciation des deux fonctions de l'immeuble mixte ;

Considérant que la corniche a été habillée de PVC blanc ;

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 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 :

- **Prévoir une corniche en bois peint en blanc ;**
- **Etudier la faisabilité technique de la mise en œuvre d'une toiture végétale extensive sur la toiture plate du rez-de-chaussée ; et le cas échéant, prévoir une finition esthétique de**

la toiture plate du rez-de-chaussée commercial de type gravier clair ou EPDM de ton clair;

- Etudier la faisabilité de la réalisation de balcons extérieurs pour les logements des étages, au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;
- Choisir de préférence, pour l'habillage de la corniche, du bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêt ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (corniche) endéans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité (titre II, art. 4 – hauteur sous plafond – et art. 10 – éclairage naturel) 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 17 mai 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
6	11:20	PU/31454-22	Madame Lili MAURUS	Rue Auguste Beernaert 19 Transformer et agrandir une habitation unifamiliale en toiture et modifier sa façade avant	X	Application de l'art. 126§11 du CoBAT: Dérogation à un PPAS (prescription 4.2.7) Application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande d'un PPAS (prescription 4.4.1.1) Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 – COIN DU BALAI » (AG du 01/10/2015), en zone d'habitat et d'activités complémentaires ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, de gabarit *rez + 2 + toiture*, construite entre 1919 et 1930 ;

Considérant que la maison a été modifiée dans le passé par une rehausse de façade avant, puis en 1968, par l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une habitation unifamiliale en toiture et modifier sa façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une lucarne dans chacun des deux versants de toiture ;
- Le réagencement des espaces intérieurs de la maison ;
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture en pente de la maison ;
- Le remplacement des menuiseries existantes par des châssis et portes en bois peint en gris-bleu ;
- Le remplacement de la corniche existante en PVC blanc par une corniche en bois peint en gris-bleu ;
- La mise en peinture de la façade avant en blanc cassé ;
- La rehausse des murs mitoyens du jardin ;
- Le placement d'une citerne d'eau de pluie en zone de recul ;

Considérant que le programme du projet reste un logement unifamilial à trois chambres, deux salles de bain et un garage ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS – prescription 4.2.7 (lucarne) ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS – prescription 4.4.1.1 (bâtiment à valeur patrimoniale) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/04/2022 au 02/05/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- l'impact de la rehausse du mur mitoyen pour le bien voisin de gauche ;
- l'erreur de mesure relative à la hauteur de rehausse du mur mitoyen nécessaire pour obtenir un mur droit ;
- la perte d'ensoleillement engendrée par l'arbre à haute tige existant (pin), planté à moins de 2 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande ne porte pas sur l'abattage du pin ; que l'objet de la demande de permis d'urbanisme ne peut être étendu de la sorte ;

Considérant que le statut d'arbre à haute tige dudit pin n'est pas avéré (hauteur de plus de 4 m et dont la circonférence mesurée à 1,50 m de hauteur atteint au moins 40 cm) ;

Considérant qu'il s'agit d'un litige de voisinage de droit privé et non urbanistique ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de lucarne (prescription 4.2.7) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière est implantée à moins de 60 cm de l'axe mitoyen de droite ;

Considérant que cette lucarne déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que la lucarne arrière est prévue dans le plan de la façade arrière, sur l'axe mitoyen ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 17) présente un gabarit sensiblement plus important que la maison faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant dès lors que l'extension en toiture sollicitée vient en grande partie s'adosser au haut mur mitoyen existant ;

Considérant que la largeur de ce nouvel élément atteint 3,45 m, dépassant de 12 cm les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que la lucarne est implantée de sorte à agrandir la chambre parentale prévue dans les combles, sur toute sa largeur ;

Considérant que la surface totale de cette chambre principale, aménagée en façade arrière, atteint dès lors plus de 14 m² ;

Considérant que le recul latéral entre la lucarne et l'axe mitoyen de gauche (vers le n° 21) est occupé par la cage d'escalier de la maison ;

Considérant que la hauteur de cette extension en toiture atteint 2,09 m par rapport au profil de la toiture ; que son dépassement, par rapport au profil mitoyen le plus élevé (n° 17), limité à +/- 50 cm, reste très ponctuel ;

Considérant que la hauteur de cette lucarne permet de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,30 m dans la chambre, conformément aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme pour une pièce située sous les combles ;

Considérant que la partie avant des combles sera occupée par un dressing avec coin bureau et une salle de douche ;

Considérant que la lucarne permettant cet aménagement est conforme tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme que du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la superficie de planchers de la maison reste légèrement inférieure à 175 m² ;

Considérant que le traitement esthétique de la façade arrière, en cimentage de teinte blanc cassé est également prévu pour la face avant de la lucarne ;

Considérant que ce nouvel élément s'intègre discrètement au bien et aux gabarits des constructions voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de lucarne (prescription 4.2.7) et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du versant avant de la toiture isolée dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que le profil existant de la maison dépasse entièrement le profil de la construction voisine de gauche (n° 21) ; que le versant avant de la maison est aligné au profil du terrasson de la construction voisine de droite (n° 17) ;

Considérant dès lors que le dépassement du versant avant de la toiture, par rapport au versant de toiture le plus haut (n° 17), le long du terrasson, est limité à l'épaisseur du complexe d'isolation, à savoir 16 cm ;

Considérant que la partie de la toiture de la maison faisant l'objet de la demande longeant le brisis de la construction voisine de droite (n° 17) sera également isolée ; que le dépassement de cette partie de la toiture, par rapport aux profils mitoyens, un peu plus important que le dépassement précédent, reste limité et relativement ponctuel ;

Considérant que la demande prévoit de placer des tuiles de ton rouge, comme en situation existante ;

Considérant que la modification du volume de toiture, permettant une amélioration sensible des conditions de confort thermique du logement, s'intègre discrètement aux caractéristiques

urbanistiques du bien, du voisinage et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée, accueillant actuellement uniquement le garage et une cave, sera aménagé en une buanderie en façade arrière, une toilette et ledit garage, en façade avant ;

Considérant que la profondeur du garage est limitée à celle de la première pièce, à savoir 3,92 m ; que cette longueur ne permet le stationnement que d'une (très) petite voiture ;

Considérant qu'il serait aisé d'augmenter cette profondeur de celle du mur de refend, soit de 24 cm, afin de permettre le stationnement de petites voitures standards ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille les pièces de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que les interventions y prévues incluent l'élargissement de deux baies intérieures ainsi que de la fenêtre du séjour ;

Considérant que les divisions de châssis, en façade arrière, seront également simplifiées afin d'augmenter l'apport en éclairage naturel du logement ;

Considérant que ces transformations permettent de créer des pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes du le jardin ;

Considérant que le 2^{ème} étage, actuellement occupé par deux chambres, est réaménagé en deux chambres, une salle de bain et une toilette séparée ;

Considérant que les chambres existantes ne répondent pas aux normes d'éclairage naturel du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet diminue quelque peu leur surface au vu de l'aménagement de la salle de bain et de la toilette ;

Considérant également que la simplification des divisions de châssis en façade arrière augmente leur superficie nette éclairante ;

Considérant dès lors que le projet tend vers une amélioration de la situation existante en matière d'éclairage naturel des chambres du 2^{ème} étage ;

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

Considérant dès lors que les aménagements intérieurs répondent à la volonté exprimée aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre 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^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant en outre que la prescription 4.4.1.1 du plan particulier d'affectation du sol prévoit que toute modification d'un bâtiment à valeur patrimoniale visible depuis l'espace public doit être soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande prévoit la mise en peinture des briques existantes, en blanc cassé ;

Considérant que la façade avant a été modifiée dans le passé ; que cette modification est visible sur les photos incluses dans l'étude historique jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, les briques hors encadrement des fenêtres sont différentes ;

Considérant dès lors que la maison devait, à l'origine, être munie d'une lucarne passante au niveau de la baie principale ;

Considérant que la mise en peinture permet d'homogénéiser l'aspect esthétique de la façade avant et de masquer les différentes briques issues des diverses interventions dans le passé ;

Considérant que le jeu de briques de couleur existant disparaîtrait également ;

Considérant néanmoins que le jeu d'appareillage en relief existant sous les seuils de fenêtre serait conservé ;

Considérant que les baies d'origine de la maison sont surmontées de linteaux en béton lavé apparents ; que le linteau du garage est recouvert de briques sur chant ;

Considérant que la mise en peinture de la façade permettrait d'atténuer cette différence de traitement ;

Considérant en outre que de nombreuses maisons avoisinantes sont peintes ;

Considérant que la demande inclut le remplacement de toutes les menuiseries existantes, en PVC blanc, de la façade avant par des châssis et portes en bois peint en gris-bleu ;

Considérant que les nouveaux châssis seraient pourvus d'impostes à petits bois ; que la porte d'entrée et de garage disposeraient également de ces impostes ;

Considérant que les doubles divisions des petits châssis de gauche (au-dessus de la porte d'entrée) seraient supprimées ;

Considérant qu'au vu de la largeur de leur baie, à savoir 87 cm, la suppression de la division bipartite participe à une simplification de l'esthétique générale de la façade avant et à une homogénéisation des menuiseries ;

Considérant que la teinte proposée des châssis tranche avantageusement avec le blanc cassé proposé pour la peinture de la façade ;

Considérant que la lucarne sollicitée dans le versant avant de la toiture est implantée en retrait de 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que ses dimensions restent limitées à un peu moins de la moitié du développement de la façade pour sa largeur (2,45 m) et un peu moins de 1,20 m pour sa hauteur ;

Considérant que son habillage est prévu en zinc prépatiné ;

Considérant que les divisions de ses châssis rappellent celles des châssis de la façade avant ;

Considérant dès lors que cette extension du versant avant s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la corniche existante a été habillée de PVC blanc ; que la demande prévoit le placement d'une nouvelle corniche en bois ;

Considérant qu'elle sera peinte dans la même couleur que les châssis ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitorings Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de la façade serait une bonne occasion d'ouvrir les trous de boulins pour faciliter le nichage des oiseaux (moineaux, martinet) ;

Considérant dès lors que le projet permet une homogénéisation de l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant que les teintes et matériaux proposés s'accordent aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage et participent à sa mise en valeur ;

Considérant que la zone de recul existante est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer le pavage en pierre de teinte brune par un pavage en béton gris ;

Considérant que la demande inclut le placement d'une citerne d'eau de pluie sous ledit pavage, pour autant que la présence des impétrants le permette ;

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

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit qu'elles soient aménagées en jardinet planté en pleine terre, excepté pour les accès aux immeubles ;

Considérant que la largeur de la parcelle est limitée à 4,97 m ; que le muret de clôture droit est entièrement implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette disposition des lieux porte la largeur du dallage à 4,55 m ;

Considérant que les baies de portes d'entrée et de garage sont respectivement implantée à 12 et 25 cm des murets de clôture, ne permettant d'y aménager des bandes plantées ;

Considérant néanmoins que le trumeau entre la porte d'entrée et de garage présente une largeur de 71 cm, permettant un aménagement planté ;

Considérant qu'une séparation entre l'accès piétons et carrossable participe à la sécurisation de l'accès piétons ;

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 le placement de la citerne d'eau de pluie, d'un aménagement partiellement planté de la zone de recul et de pavés drainants (à joint enherbés) participeraient à une meilleure gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant que le mur mitoyen de droite, dans le jardin, présente une hauteur relativement faible, ne permettant pas de servir de garde-corps ;

Considérant que le niveau du jardin voisin est ponctuellement sensiblement plus bas que celui de l'objet de la demande (cour et escaliers voisins) ; qu'il y a lieu de sécuriser le jardin faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen de droite le long des escaliers des deux parcelles, afin d'éviter les risques de chutes ;

Considérant que sa rehausse maximale atteint environ 80 cm ;

Considérant que le couvre-mur du mur mitoyen de gauche longeant la terrasse existante du bien faisant l'objet de la demande et la véranda voisine est actuellement constitué de tuiles et en mauvais état ;

Considérant que la demande souhaite remplacer ledit couvre-mur par un couvre mur plus traditionnel, à double pente ;

Considérant que les plans annexés à la demande mentionnent une rehausse maximale de 35 cm dudit mur mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la rehausse nécessaire pour le placement d'un couvre-mur à double pente ;

Vu l'orientation Est des jardins ;

Considérant que la perte d'ensoleillement liée à cette rehausse serait donc perceptible en milieu de journée ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire, au strict minimum, les nuisances liées à cette rehausse technique ;

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 :

- Réouvrir les trous de boulins pour faciliter le nichage des oiseaux (moineaux, martinet) ;
- Prévoir, en zone de recul, un aménagement davantage planté et perméable (plantations entre l'accès piétons et carrossable, pavés à joints ouverts/enherbés) ;
- Augmenter la profondeur du garage de l'épaisseur du mur de refend (24 cm) ;

- Limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche au strict minimum ;
- 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 (remplacement des châssis et de la corniche) dans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de réaménagement de la zone de recul dans l'année suivant la fin du gros-œuvre et les terminer maximum 3 mois après leur commencement ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne respectivement la toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) et la lucarne (prescription 4.2.7) 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.

