



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 31 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/FPD/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 voies et itinéraires des transports en commun)

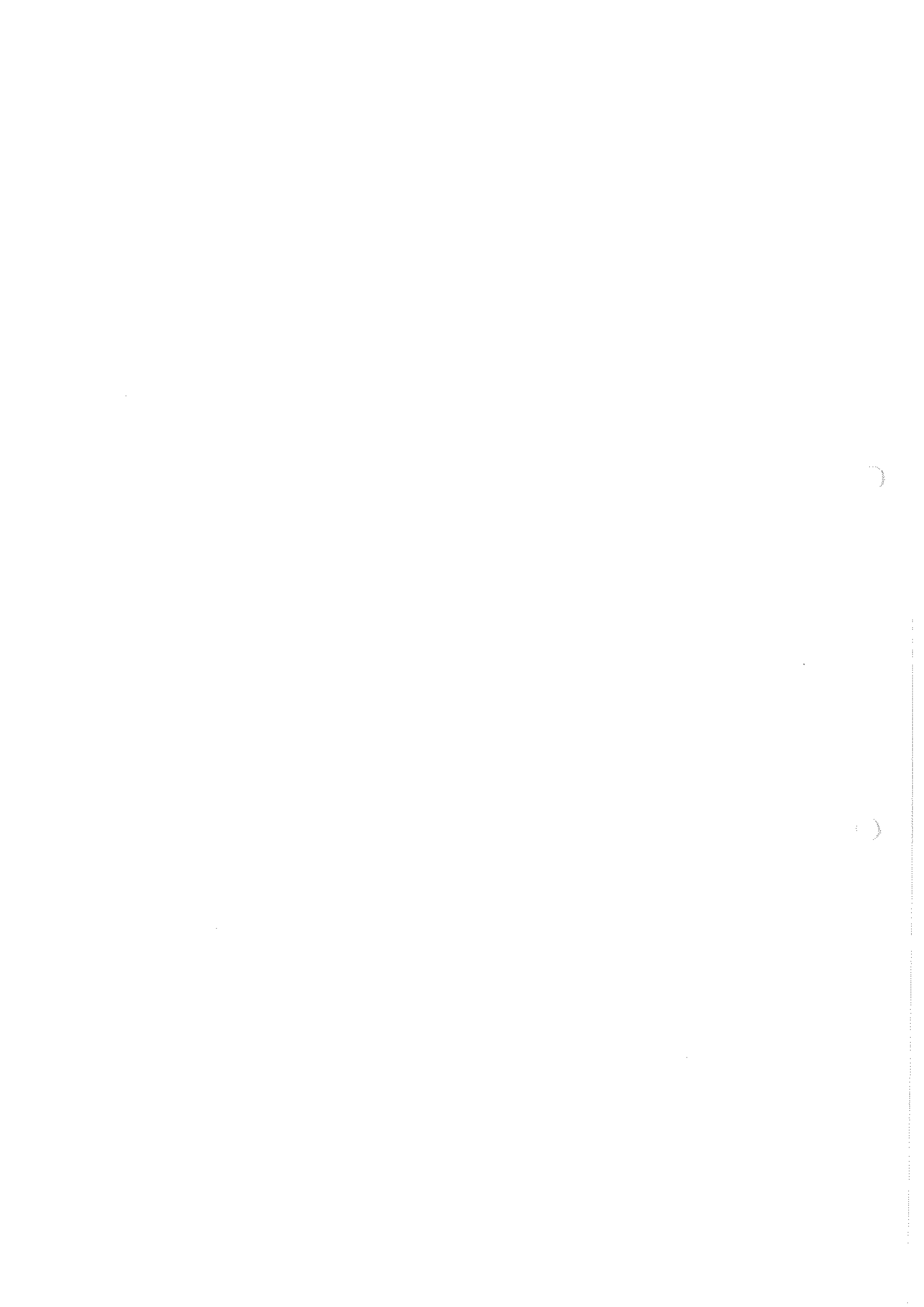
Considérant que le projet vise à régulariser l'aménagement de l'avenue E. Van Becelaere sur le tronçon compris entre l'av. de l'Arbalète et la drève du Duc ;

Considérant qu'un permis a été délivré en date du 23/03/2017 ; que le service des Infractions d'Urban s'est rendu sur place en date du 24/08/2020 et a constaté la non-conformité des travaux avec le permis délivré ;

Considérant que le demandeur justifie les modifications ainsi :

- Pose de potelets pour décourager le stationnement sur trottoir
- Ajout d'arceaux vélos et de bancs grâce à l'espace disponible en trottoir
- Ajout de luminaires / boîtier suite à une étude Sibelga
- Déplacement du plateau pour le placement des vannes de Vivaqua
- Déplacement du coussin berlinois pour l'accès au garage
- Surélévation du stationnement en trottoir suite à une erreur de relevé et demande de dérogation d'un trottoir à 1m30/38 pour conserver le stationnement

Considérant qu'une réclamation nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique et qu'elle porte principalement sur le manque de plantation et sur le revêtement ;



Considérant que l'ajout systématique de potelets en trottoir pour éviter une infraction au code de la route pénalise plus le piéton que la voiture, ajoutant de nombreux obstacles en trottoir ;

Considérant que l'aménagement de l'espace piéton prévu entre le numéro 14 et 16 n'offre pas un cheminement libre d'accès d'au moins 1,50 mètres de largeur ; que cet aménagement déroge au §1 de l'art. 4 du titre VII du RRU et ne répond pas aux recommandations du « cahier d'accessibilité piétonne[1] » ;

Considérant que les projets d'aménagement sont une opportunité pour remodeler l'espace public et ainsi offrir de meilleures conditions de sécurité aux piétons en renouvelant les revêtements et en aménageant des trottoirs et traversées conformes aux normes et adaptées aux PMR ;

Considérant que cette logique demande une attention portée à la *qualité des espaces publics pour rendre la ville « marchable »*, selon le principe *STOP (piétons-cyclistes-transports en commun-voitures)[2]* ;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable impose dans tous les projets soumis à permis d'urbanisme, *une approche urbanistique mettant en avant les espaces dédiés aux piétons :*

- *Cheminement naturel garanti (maillage fin du réseau piéton) et sécurisé ;*
- *Aménagements agréables (moblier urbain, revêtements, ...)* ;
- *Accessibilité et confort maximal (trottoirs larges, traversées confortables, accès PMR, ...)[3]*

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de Bruxelles Mobilité ; que cette instance a rendu un avis défavorable, le projet ne respectant pas le Plan Régional de Mobilité ;

Considérant que si le projet a pris soin d'améliorer l'espace public en rendant les trottoirs et la chaussée plus confortables, cette démarche doit valoir pour l'ensemble de la rue et ne pas déroger au RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une solution qui répond aux arguments énoncés ci-dessus pour la section comportant un trottoir de moins d'1m50 et de se conformer aux conditions émises par Bruxelles Mobilité dans son avis ;

[1] <https://mobillite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/vm4-accessibilite-pietonne-fr-web.pdf> vademecum juin 2014

[2] Plan Régional de Développement Durable - PRDD, p. 20

[3] Ibidem p. 157

AVIS DEFAVORABLE DE la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine Culturel :



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 31 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	09:20	PU/31466-22	Monsieur Benoit HUBERTY	Rue des Brebis 89 Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et adapter son agencement	X	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 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 une maison unifamiliale mitoyenne d'office reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que cette maison présente un gabarit *rez + 1 + toiture* ; qu'elle dispose d'une extension en partie gauche de sa parcelle, à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que cette annexe est implantée à 1,96 m de l'axe mitoyen droit (vers le n° 87) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et adapter son agencement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la verrière existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle ;



- Le réaménagement du niveau des pièces de vie principale en conséquence ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré, en 2014, pour les actes et travaux faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ; que ce dernier n'a jamais été mis en œuvre par le précédent propriétaire ;

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

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

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Drogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/05/2022 au 16/05/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- l'aggravation du sentiment d'enclavement qui serait perçu suite à la rehausse du mur mitoyen,
- la demande de limiter la rehausse du mur mitoyen et la hauteur sous plafond de la nouvelle pièce à leur strict minimum, afin de minimiser ce sentiment d'enclavement,
- la demande de prévoir un toit en pente, moins haut, plutôt qu'une toiture plate ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m et en ce que, dans cette profondeur dérogatoire aux dispositions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, elle dépasse le profil mitoyen le plus bas ;

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 que la profondeur de l'extension sollicitée s'aligne à la profondeur de l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, à savoir 7,53 m ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 87) ne dispose d'aucune annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée du côté gauche de sa parcelle ;

Considérant que l'extension se glisse dans l'espace résiduel existant entre l'annexe latérale accolée à l'habitation et le mur mitoyen ;

Considérant que cet espace résiduel existant dévalorise l'habitabilité du rez-de-chaussée s'ouvrant sur une cour sombre ;

Considérant que la nouvelle annexe sera pourvue de deux verrières en toiture, afin d'améliorer l'éclairage naturel au centre de l'habitation ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°87 devra être rehaussé d'environ 1,3 m sur ses derniers 4,60 m ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen sur les 3 premiers mètres suivant le plan de la façade arrière du corps de logis principal sera triangulaire et atteindra maximum 1 m en about de cette rehausse ;

Considérant que le projet s'aligne sur la profondeur de bâtisse existante du rez-de-chaussée du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet est identique à celle existante et atteint un peu plus de 16,50 m ;



Considérant que la profondeur de bâtisse de la construction mitoyenne de droite se limite à environ 9 m ;

Considérant que le gabarit de son corps de logis principal est un rez + 2 + toiture en pente ; qu'elle est donc davantage aménagée en hauteur ;

Considérant que la largeur exploitable de l'annexe arrière du rez-de-chaussée est portée à environ 5 m ;

Considérant qu'elle permet de placer la cuisine – salle à manger dans l'extension transformée, sur toute la largeur de la parcelle ;

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

Considérant que la profondeur générale des jardins de l'îlot permet de construire plus en profondeur sans porter atteinte aux qualités végétales de la zone de cours et jardins, la zone d'implantation de l'annexe étant déjà imperméabilisée par des dalles de ciment 30/30 ;

Considérant que l'orientation Sud-Est limite l'impact de la rehausse en matière d'ombres portées ;

Considérant en outre l'absence d'impact en terme d'ensoleillement du projet, au vu de l'ombre portée de l'annexe existante du côté gauche de la parcelle sur la propriété voisine ;

Considérant toutefois qu'une colonne doit être conservée au droit du mur de refend de l'annexe existante ;

Considérant que l'aménagement du nouvel espace du rez-de-chaussée s'en trouve complexifié ;

Considérant de plus que la lecture des plans de la situation projetée annexés à la présente demande de permis d'urbanisme est polluée par les démolitions prévues ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de l'annexe existante atteint 2,65 m ; que le projet s'aligne sur cette hauteur sous plafond ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme permet l'aménagement de pièces de vie principale dans des espaces dont la hauteur sous plafond se limite à 2,50 m ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de limiter quelque peu la hauteur sous plafond de la nouvelle annexe et donc la rehausse du mur mitoyen de droite à prévoir ;

Considérant que la toiture plate du projet pourrait avantageusement être remplacée par un versant de toiture dont la partie basse serait implantée en mitoyenneté ;

Considérant également que la pose d'une toiture verte n'est pas motivée en ce que la surface de pose reste assez restreinte (largeur de 1,81 m) ;

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

Considérant qu'une finition soignée de la rehausse du mur mitoyen réduite participerait à une meilleure intégration du projet au tissu urbain environnant et participerait à la limitation du sentiment d'enclavement et de perte de luminosité que le projet pourrait engendrer ;

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

Considérant 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 ;



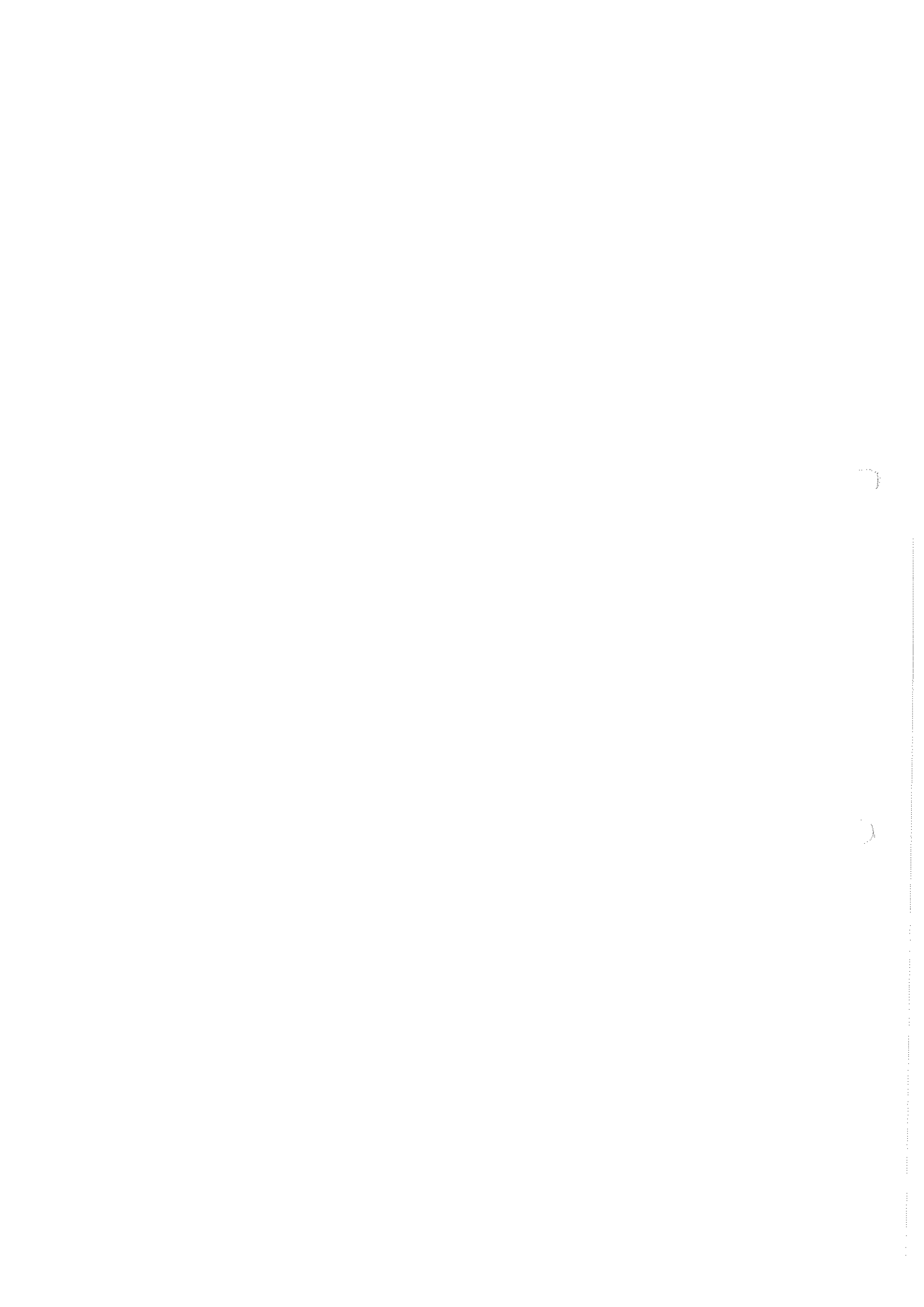
AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Prévoir, pour la toiture de l'annexe projetée, une toiture en pente limitant la rehausse du mur mitoyen au strict minimum ;**
- **Prévoir, pour cette nouvelle toiture, une finition de teinte claire ;**
- **Prévoir, en accord avec le propriétaire voisin, une finition soignée de teinte claire du mur mitoyen à rehausser ;**
- **Supprimer les démolitions des plans de la situation projetée ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen rehaussé dans l'année 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 profondeur de la construction (titre I, art. 4) et 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 31 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	09:40	PU/31449-22	Monsieur Dimitri TSIMOPOULOS	Dries futur 117 Construire une nouvelle maison unifamiliale mitoyenne sur un terrain actuellement non-bâti	X	Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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) ;

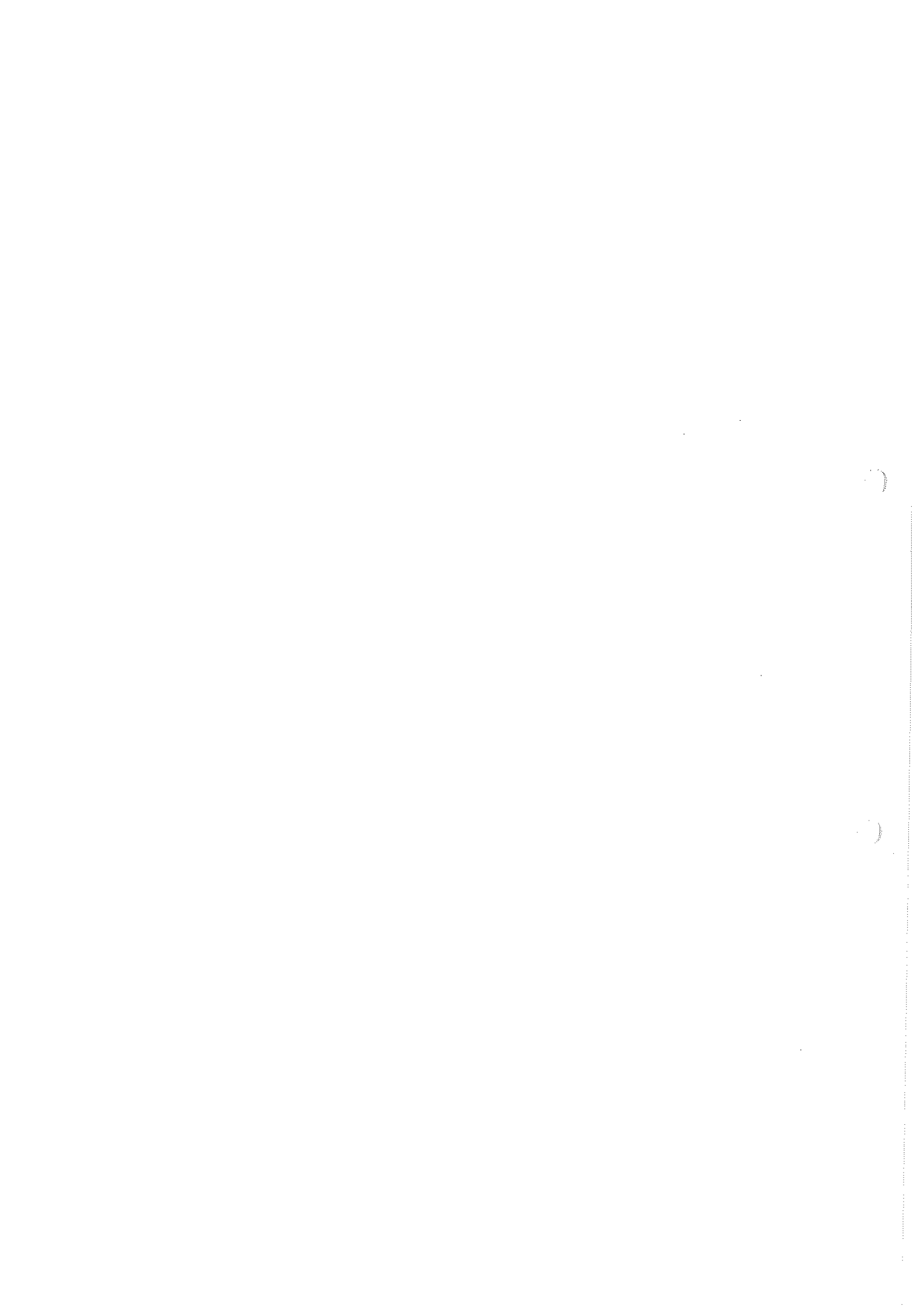
Considérant que la demande concerne une parcelle actuellement non bâtie, située le long de la ligne de chemin de fer 161, entre deux mur mitoyens en attente ;

Considérant qu'il s'agit de construire une nouvelle maison unifamiliale mitoyenne sur un terrain actuellement non-bâti ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une maison mitoyenne à trois chambres, avec local vélos au rez-de-chaussée, de gabarit rez + 2 + toiture à deux pentes ;

Considérant que la maison unifamiliale serait aménagée comme suit :

- Au rez-de-chaussée, un local pour 5 vélos en partie droite de la parcelle, l'entrée avec vestiaire et WC de son côté gauche, suivis de la cuisine – salle à manger et d'un accès à la terrasse couvrant la citerne d'eau de pluie de 5,2 m² et ensuite au jardin ;
- Au 1^{er} étage, le salon aménagé en mezzanine sur le rez-de-chaussée ;



- Au 2^{ème} étage, la chambre parentale avec salle de douche attenante, salle de bain et toilette séparée sur le palier ;
- En toiture, 2 chambres enfants aménagées sous des lucarnes ;
- En caves, un rangement et buanderie à l'arrière et un vide technique avec compteurs à l'avant ;

Considérant l'apport d'un logement unifamilial 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 le motif suivant :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/05/2022 au 16/05/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'arrière du rez-de-chaussée de la maison dépasse légèrement le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente de nombreuses constructions à l'arrière de son rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur maximale de bâtisse du projet atteint 13,80 m, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la construction mitoyenne de gauche (n° 119-121) dispose d'une importante annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite, la moins profonde (n° 115) de 3 m au rez-de-chaussée et que sa terrasse reste sensiblement inférieure à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le mur mitoyen existant du côté gauche de la parcelle (n° 119-121) présente une hauteur d'un peu moins de 4 m ; qu'il est muni d'un couvre-mur à double pente ;

Considérant que la demande prévoit de placer un couvre mur droit ; qu'il y a dès lors lieu de rehausser ledit mur mitoyen ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 119-121) est limitée à environ 10 cm au nu extérieur du mur et à environ 5 cm en son centre ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite (n° 115) ; que le projet nécessite la rehausse de ce mur mitoyen de 73 cm ;

Considérant dès lors que les modifications des murs mitoyens restent très limitées ;

Considérant que le volume sollicité pour la réalisation d'une maison unifamiliale à trois chambres s'aligne au profil voisin le plus haut ;

Considérant que l'escalier d'accès aux combles projetés est en colimaçon ; qu'il permet de limiter l'emprise au sol de la circulation ;

Considérant que les combles peuvent dès lors accueillir deux chambres supplémentaires de 12,1 m² en toiture avant et de 10,6 m² en toiture arrière ;

Considérant que les lucarnes de la toiture sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant toutefois qu'une partie de leur allège dépasse du profil de toiture ;

Considérant que leur hauteur extérieure verticale est portée à 2,62 m ;

Considérant que les importantes parties pleines des chiens-assis augmentent leur impact visuel massif depuis et vers l'espace public ;



Considérant que ces parties pleines de largeurs conséquentes (39 cm de part et d'autre de la fenêtre, 55 cm sous le châssis et 60 cm au-dessus de celui-ci) sont liées aux impositions en matière de performances énergétiques et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser la teinte du revêtement des lucarnes en zinc ;

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 dès lors qu'il y a lieu d'éviter l'utilisation de zinc de teinte anthracite ;

Considérant que la hauteur sous plafond des combles, sous les lucarnes, atteint 2,41 m en toiture avant et 2,33 m en toiture arrière ;

Considérant que cette hauteur sous plafond permet un agencement confortable pour les chambres des combles ;

Considérant que la lucarne avant est implantée en retrait du plan de la façade avant de la maison d'environ 60 cm ; que ce recul participe à une meilleure intégration visuelle de l'élément en saillie sur la toiture ;

Considérant néanmoins qu'une augmentation de ce recul, afin de supprimer l'allège de la baie de fenêtre en saillie sur le pan de toiture, serait de nature à porter sensiblement atteinte à l'habitabilité des combles ;

Considérant qu'une partie de la chambre parentale est déjà aménagée sous le versant arrière de la toiture ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'augmenter la hauteur des façades, afin de disposer d'un volume des combles plus aisément aménageable et permettant de limiter l'impact visuel de ce volume muni de lucarnes vers et depuis l'espace public ;

Considérant en outre que l'entablement des deux constructions voisines est sensiblement plus haut que celui du projet, limité à 25 cm ;

Considérant par conséquent que la construction d'une maison unifamiliale, de gabarit rez + 2 + toiture aménagée légèrement augmenté, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la gouttière de la façade avant est alignée à la corniche et la gouttière des deux constructions mitoyennes ;

Considérant qu'une différence de hauteur de la façade avant permettrait de disposer de proportions davantage en harmonie avec l'esthétique générales des constructions avoisinantes ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir une légère dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) 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 en effet que la hauteur sous plafond de l'espace sous la mezzanine atteint 2,20 m ; que la partie en double hauteur de la cuisine – salle à manger disposera d'une hauteur sous plafond de 4,97 m ;

Considérant que la partie arrière de la salle à manger présentera une hauteur sous plafond de 2,70 m ; qu'elle est séparée de la partie avant de la pièce de vie principale du logement par deux marches ;

Considérant que la façade arrière sera munie d'une large baie vitrée permettant d'assurer une vue dégagée vers l'intérieur de l'îlot depuis le séjour aménagé en mezzanine ;

Considérant que la toiture plate de l'arrière du rez-de-chaussée sera munie d'une finition végétale ;

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 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 que la salle à manger donne accès, via une large baie vitrée, à la terrasse extérieure de 18 m² ;

Considérant que cet espace extérieur, prévu sur chape drainante et d'une profondeur exploitable de 4 m, permet un aménagement confortable et en lien avec un logement unifamilial à 3 chambres ;

Considérant en outre que le projet inclut le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie, combinée avec une citerne tampon, le tout atteignant une capacité de 5,2 m³ ;

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 que les essais de sols n'ont pas encore été analysés ; qu'une infiltration des eaux de pluie, dans le terrain, ne peut actuellement être garantie sans augmenter les excavations ;

Considérant qu'une partie des eaux de pluie seront réutilisées dans la buanderie, en cave, et pour le nettoyage de la terrasse ;

Considérant toutefois que l'accès au jardin, depuis la terrasse, n'est pas précisé dans les plans ;

Considérant que la différence de niveau entre la terrasse et le jardin atteint 72 cm ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'emplacement de l'éventuel escalier d'accès au jardin ;

Considérant également que le plan d'implantation mentionne un lanterneau dans la toiture plate de l'arrière du rez-de-chaussée alors qu'il est absent du plan du 1^{er} étage ;

Considérant que l'architecte a confirmé, en séance de la commission de concertation, qu'il s'agit d'une ancienne version du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que toutes les vues du projet concordent ;

Considérant que l'aménagement du 2^{ème} étage, accessible depuis un escalier droit longeant le mur mitoyen de gauche, permet de disposer d'un hall confortable, de pièces d'eau en suffisance et d'une chambre parentale spacieuse ;

Considérant que le matériau de la descente d'eau de pluie en façade avant n'est pas précisé sur les plans ;

Considérant que cet élément technique sera encastré, au niveau du rez-de-chaussée, dans l'épaisseur de la façade avant et en saillie aux étages ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme impose que les descentes d'eau de pluie des nouvelles constructions érigées à l'alignement soient encastrées dans l'épaisseur de la façade avant (titre I, art. 10) ;

Considérant que l'utilité et l'esthétique de la saillie et de la déviation de la descente d'eau de pluie entre les étages et le rez-de-chaussée ne présente aucune plus-value pour le projet ;

Considérant en outre que les plans ne précisent pas que ladite descente d'eau de pluie serait munie d'une souche pluviale, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;



Considérant que cette absence de renforcement au pied de la descente d'eau de pluie ne permet pas de garantir sa longévité ;

Considérant que les matériaux proposés en façade avant, à savoir un bardage et des châssis en bois de teinte naturelle, des briques gris moyen, une toiture en tuiles de teinte rouge un bardage en zinc à joint debout pour les lucarnes et une gouttière en zinc, s'intègrent harmonieusement au bâti circonvoisin ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera recouvert d'un bardage en bois de teinte naturelle dissimulant la porte du local vélos ;

Considérant que la porte d'entrée située du côté gauche de la parcelle est implantée en retrait de 60 cm de l'alignement ; que cette encoche permet de créer un certain relief au rez-de-chaussée, participant à l'animation de la façade à rue ;

Considérant que le local vélos ne dispose d'aucun apport en lumière naturelle ;

Considérant également que bardage en bois dissimule la porte d'accès au local vélos ; attribuant un caractère aveugle au rez-de-chaussée ;

Considérant que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme prévoit que les rez-de-chaussée disposent de minimum 20 % de baies, afin d'éviter lesdits rez-de-chaussée aveugles ;

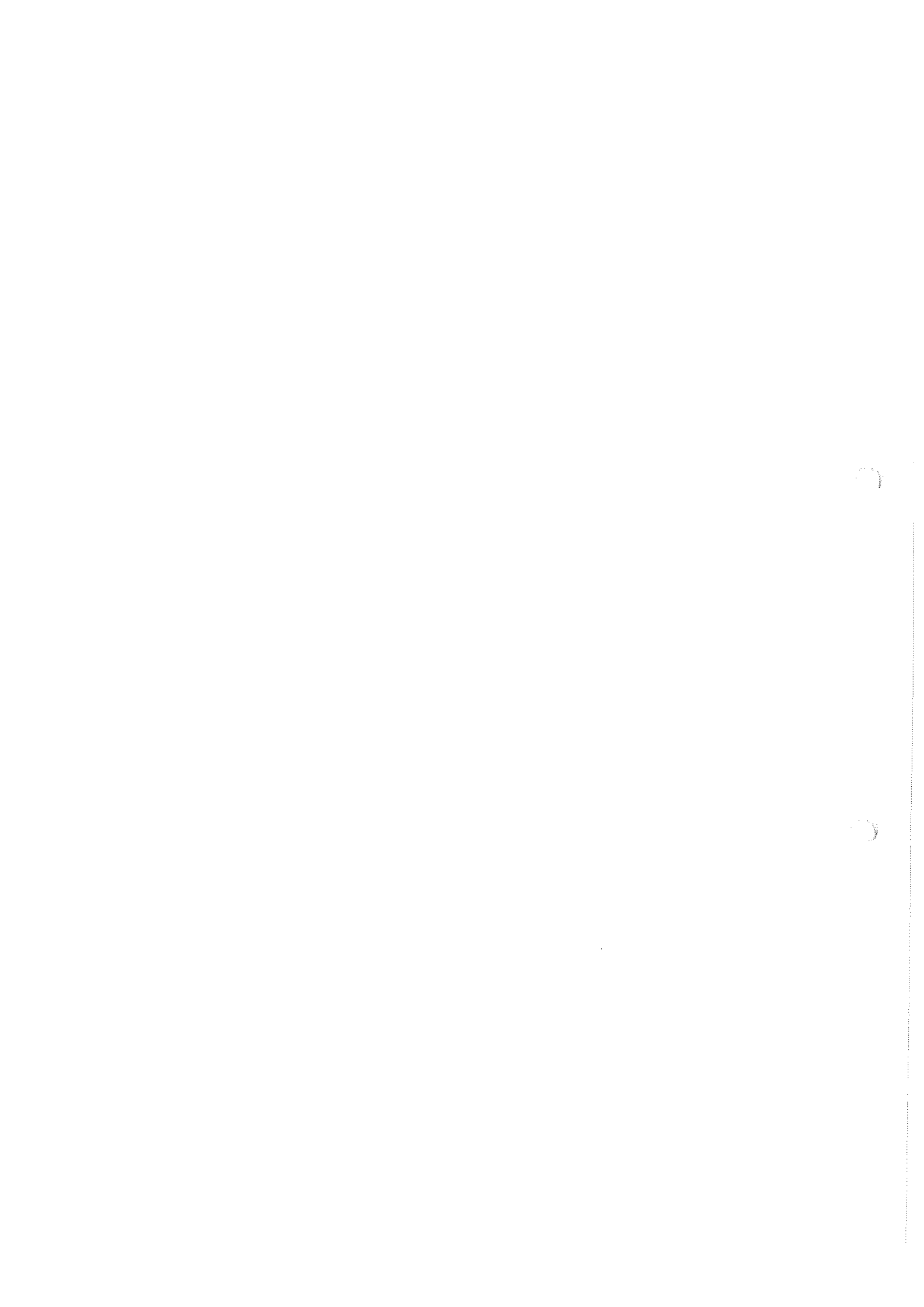
Considérant que cet aspect aveugle pourrait aisément être évité en plaçant une porte vitrée pour accéder au local vélos et de le recouvrir d'un bardage en bois ajouré ;

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 :

- Rehausser les façades de sorte à ce que les allèges des lucarnes soient entièrement incluses dans les versants de la toiture ;
- Prévoir, pour la porte du local vélos, une porte vitrée recouverte d'un bardage en bois ajouré ;
- Préciser la teinte du revêtement en zinc des lucarnes et éviter les teintes foncées comme l'anthracite ;
- Représenter l'accès au jardin sur le plan du rez-de-chaussée ;
- Lever la discordance concernant la représentation du projet entre le plan d'implantation et les plans des différents niveaux (supprimer le lanterneau de la toiture plate visible sur le plan d'implantation) ;
- Encastrer la descente d'eau de pluie sur toute la hauteur de la façade avant (le coude entre la gouttière et la descente d'eau de pluie pouvant ne pas être encastéré), la munir d'une souche pluviale d'une hauteur de minimum 1 m et préciser son matériau ;
- Vérifier la possibilité d'infiltrer le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sur le terrain en vue de limiter les retours à l'égout au strict minimum, sans augmenter inutilement les excavations ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique 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) et la hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) 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 31 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	10:00	PU/31365- 21	Monsieur et Madame Pascal et Myriam DEREYMAEKER	Rue de la Sapinière 66 - 68 réaménager l'entrée de la maison et créer une plus grande fenêtre en façade avant	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Coin du Balai » du 01/10/2015 ;

Vu le permis de lotir L91 du 08.03.96 ;

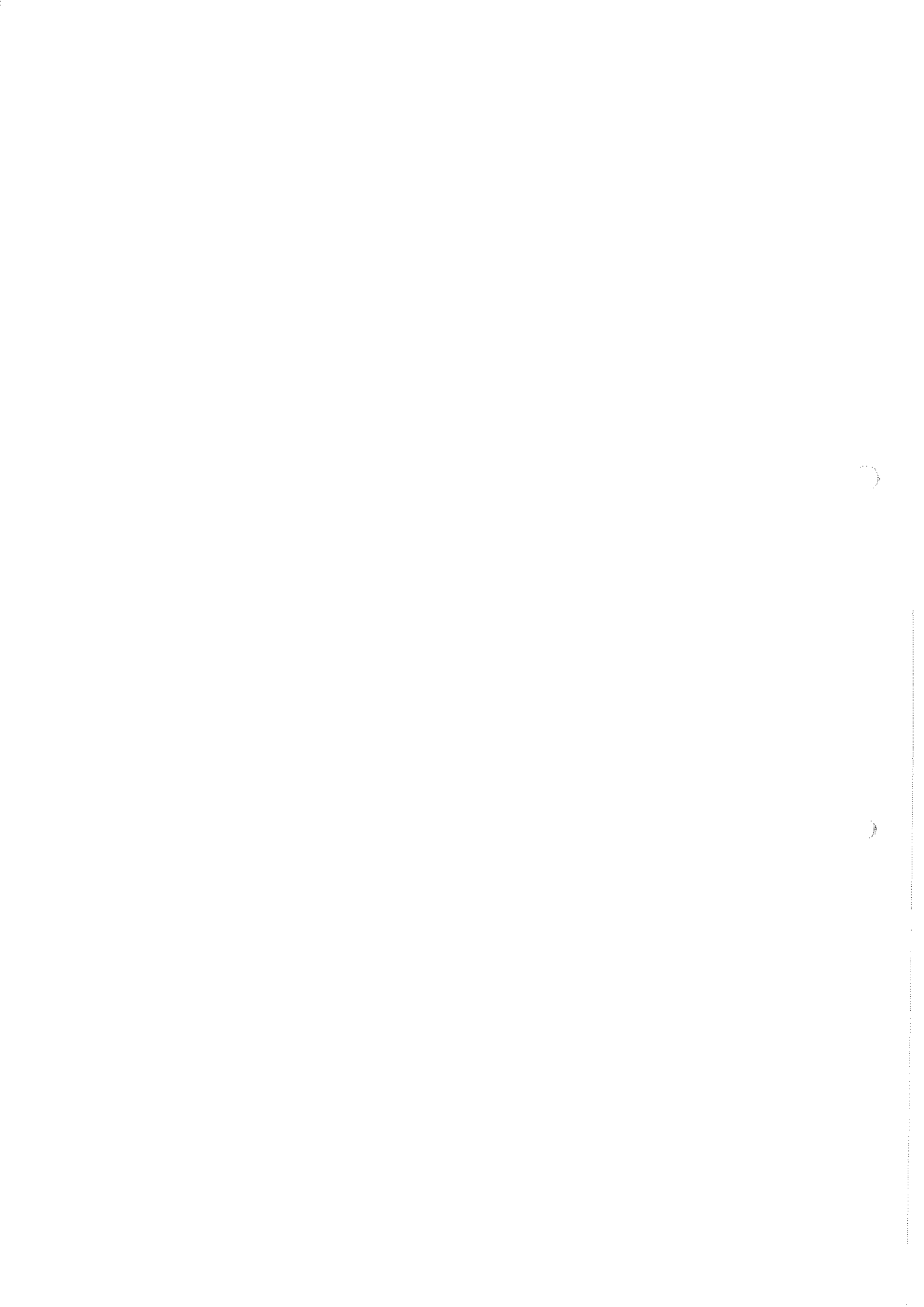
Vu que le lotissement comprend deux lots regroupés sur une seule parcelle cadastrale : F62P33 ;

Considérant que la demande concerne une petite construction typique du Coin du Balai de 4m90 de large et de gabarit R+1+T à versants et reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS ;

Considérant que la demande consiste à réaménager l'entrée de l'immeuble et à réaliser une baie en façade à rue du n°68 ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- La fermeture d'une petite baie en façade à rue de 81 cm de largeur sur 85 cm de hauteur et la réalisation d'une nouvelle baie de 1m37 de large sur 2m05 de hauteur ;
- L'installation d'un nouveau châssis à un ouvrant en bois de teinte anthracite ;
- Le réaménagement intérieur de l'entrée de l'immeuble ;



Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

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 à la demande du PPAS « Zone 2 Coin du Balai » 01/10/2015 (4.4.1.1 modifications visibles depuis espace public d'un bâtiment à intérêt patrimonial) ;

Considérant que la composition architecturale actuelle de la façade à rue et notamment son rapport de pleins (murs) et vides (baies) n'est pas représentatif de la typologie ancienne des habitations du Coin du Balai ; que la nouvelle baie proposée permet d'équilibrer ce rapport de pleins et vides et de mettre en évidence le rythme vertical caractéristique de la trame urbaine du Coin du Balai ;

Considérant que la teinte du mur de la façade reste inchangée ;

Considérant que le seuil de la nouvelle baie sera en pierre bleue de teinte naturelle ;

Considérant que le projet propose l'installation d'un nouveau châssis en bois de teinte anthracite identique aux châssis existants ;

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 le nouveau châssis s'accorde aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot au point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que ce projet soumis améliore significativement les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

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

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

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

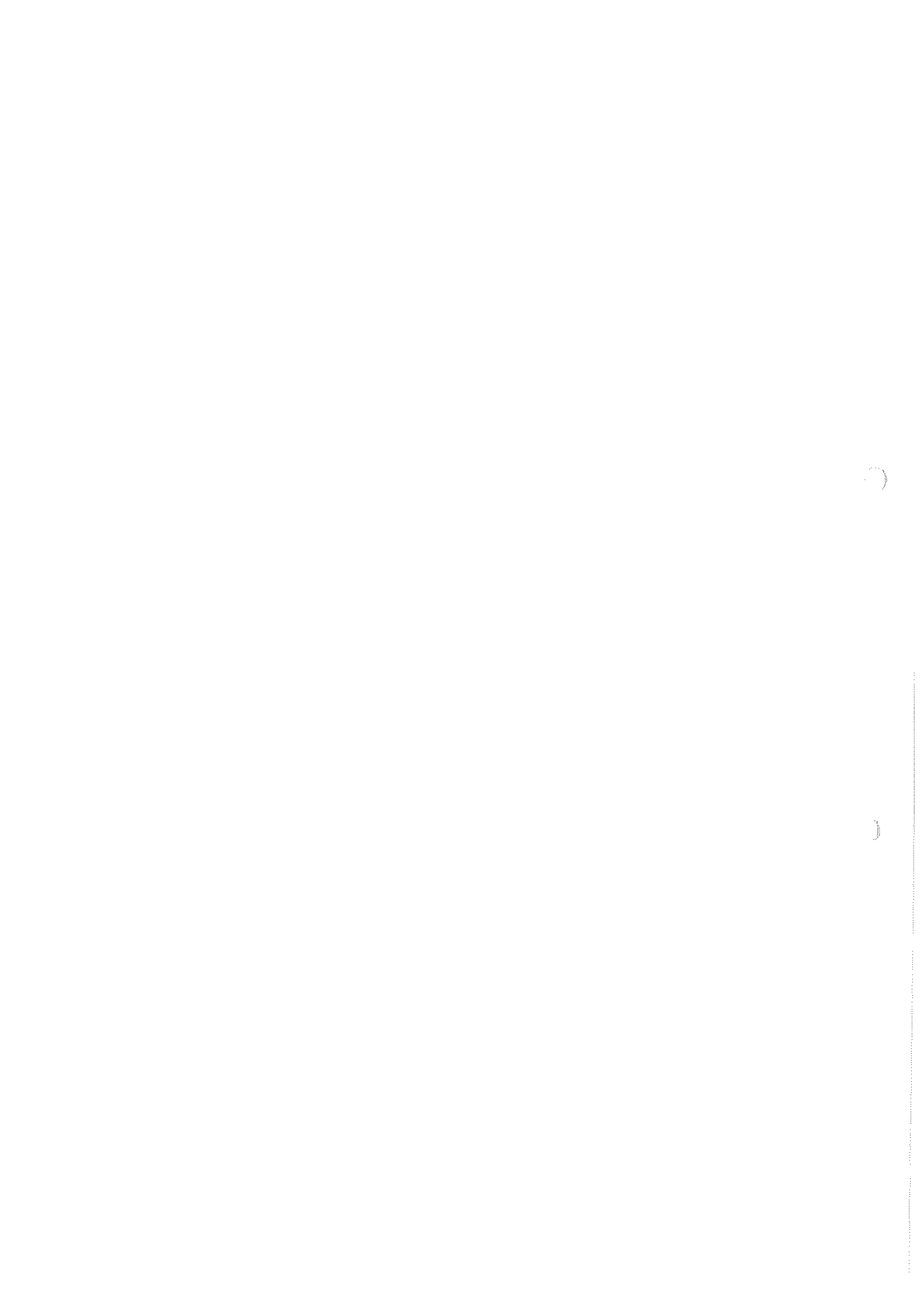
mardi 31 mai 2022

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	09:40	PU/31456- 22	Monsieur Antoine RIVET	Rue de l'Hospice Communal 68 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

REPORT

Considérant que suite à une erreur d'affichage, il y a lieu de recommencer l'enquête publique.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 31 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	10:35	PU/31453- 22	Monsieur Antoine KERVYN	Rue des Marcassins 20 réaménagement et extension d'une maison unifamiliale	X	- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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) ;

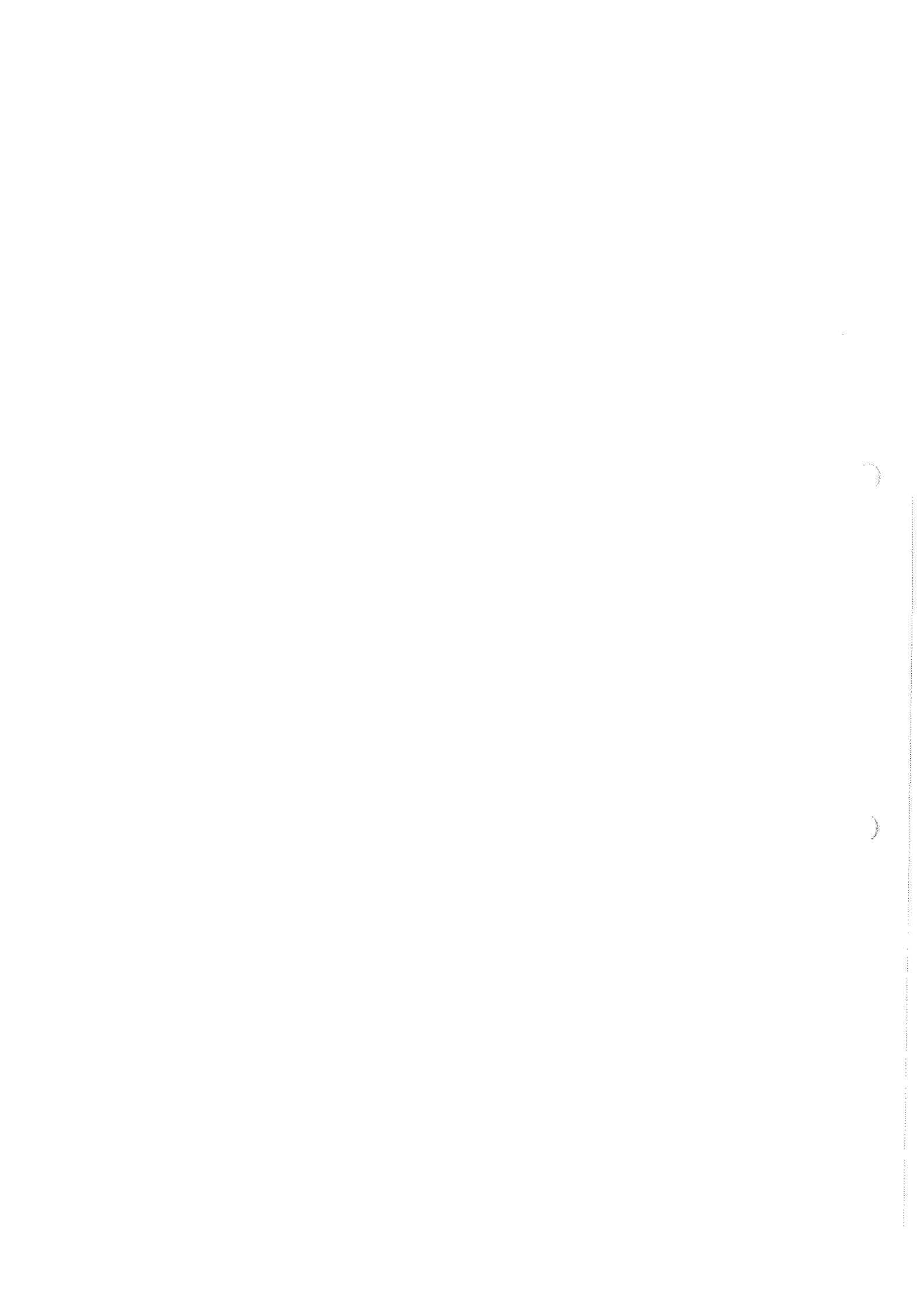
Considérant que la demande concerne une maison d'about de type 3 façades comportant 3 niveaux + une toiture à versants ;

Considérant l'autorisation octroyée sous la référence 17.079, visant à construire une maison, délivrée en 1960, par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension latérale sur deux niveaux et réaménager une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension latérale sur deux niveaux en vue de créer une nouvelle entrée au niveau du rez-de chaussée et l'agrandissement de la cuisine au niveau du rez-de-jardin ;
- la réalisation d'une lucarne en façade avant afin de rendre le grenier aménageable ;
- l'isolation des façades par l'extérieur avec un complexe crépis sur isolant ;
- le remplacement des menuiseries en bois de teinte brun foncé par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé ;



- l'aménagement d'une des 4 chambres à coucher en salle de bain ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité sans porter atteinte aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/05/2022 au 16/05/2022 ;

Considérant cependant qu'un mail nous est parvenu hors délais, le 17/05/2022, concernant des réflexions quant à l'utilisation du bardage en cèdre au niveau de l'extension et la problématique du vieillissement du bois à long terme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté et alignement en façade avant (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de cours et jardins de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'extension sollicitée au rez-de-chaussée vient s'implanter en zone de retrait latéral, diminuant le retrait latéral existant ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial rénové à 3 chambres, une salle de bain, des espaces de réserves, un bureau et une buanderie ;

Considérant que la nouvelle extension permet d'accéder à la maison par le rez-de-chaussée au lieu du rez-de-jardin, avec la création d'une réserve supplémentaire, d'un hall d'entrée et d'un accès plus aisé au bureau existant ;

Considérant en effet, que l'agrandissement au niveau du rez-de-jardin, permet de bénéficier d'une cuisine ainsi que de pièces de vie principales plus spacieuses et lumineuses ;

Considérant que cette extension reste mineure, discrète et vient s'ancrer dans le terrain côté arrière ;

Considérant que le projet prévoit pour le nouveau volume, un revêtement en bardage en cèdre de type lambris ajouré ;

Considérant que ce type de revêtement en ce qui concerne des extensions est présent dans le quartier ;

Considérant que l'extension s'aligne à la façade arrière ce qui permet de préserver l'espace jardin ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive est prévue sur le toit plat de la nouvelle extension ;

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 que l'extension sollicitée conserve ce retrait latéral de minimum 1.50 m ; qu'à son angle arrière, il est porté à 4,47 m ;

Considérant que l'extension latérale sollicitée est implantée 2.30 m en retrait de l'alignement de la façade avant ;

Considérant qu'elle présenterait une première largeur d'environ 2.80 m, sur une profondeur de 7.50 m,

Considérant l'absence de rehausse de mur mitoyen et le maintien d'une zone latérale plantée en pleine terre ;

Considérant que le volume vient s'ancrer dans le terrain sans modifier le relief existant du talus ;

Considérant que la position au Nord-Est de cette extension ne provoquerait pratiquement pas d'impact en terme d'ensoleillement pour la propriété voisine du n°22 ;



Considérant dès lors que la zone de retrait latéral, telle que maintenue, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que le projet propose de remplacer les menuiseries en bois par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-jardin, en façade avant, l'allège de la grande baie vitrée sera supprimée afin de revenir aux plans d'origine ;

Considérant que le permis de construire datant des années 60, mentionnait des châssis et portes / porte de garage en bois peints en blanc cassé ;

Considérant de plus que l'utilisation de l'aluminium 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 l'aluminium ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant également que l'aluminium nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver le bois afin de garder une cohérence avec les matériaux d'origine de l'habitation et afin de contribuer à la mise en valeur de la construction ;

Considérant que la nouvelle lucarne permet d'améliorer l'aménagement sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue sous la lucarne atteindra au minimum 2.40 m, participant à une meilleure habitabilité des combles ;

Considérant que les proportions de la nouvelle lucarne restent raisonnables et conformes aux prescriptions du RRU ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les façades par la pose d'un crépi sur isolant de teinte blanc cassé ;

Considérant qu'au niveau de la toiture il est prévu de placer une isolation intérieure ce qui permet de garder un niveau de toiture identique à l'habitation voisine du nr 18 ;

Considérant que le projet soumis contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable notamment par une meilleure isolation de l'enveloppe et par le placement de châssis performants ;

Considérant cependant que les plans d'origine mentionnent une démarcation en termes de couleur et matériaux, au niveau du rez-de-chaussée par rapport aux étages supérieurs ;

Considérant que le bâtiment fait partie d'un ensemble d'habitations avec celle de gauche, situé au nr 18, et qui présente les mêmes caractéristiques ;

Considérant qu'il y a lieu de garder une cohérence entre les deux habitations ;

Considérant qu'il y a lieu de marquer une différence entre le niveau du rez-de-chaussée et des étages supérieurs ;

Considérant dès lors, que les dérogations au Titre I du RRU art.3 et 12 ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction, de mitoyenneté et d'alignement (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de cours et Jardins de retrait latéral (titre I, art. 12) sont acceptables ;

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

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 des menuiseries, des châssis et portes d'entrée et garage en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine de la maison ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir une démarcation entre le niveau du rez-de-chaussée et les étages supérieurs afin de garder une cohérence avec l'habitation voisine situé au nr 18 ;
- Réaliser la finition végétalisée 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 l'implantation de la construction en mitoyenneté §1 alignement §2 mitoyenneté (titre I, art. 3) et l'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) 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.

