

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

20/08/2024

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente ouvre
la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Michèle KREUTZ
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue du Bois de la Cambre, 8

Objet de la demande :

construire un immeuble de logements

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

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 un terrain non bâti, d'une largeur à rue d'environ 1,36 m et d'une superficie d'environ 120 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle sise à l'arrière de l'habitation située avenue du Bois de la Cambre 8, entre les biens n°46 et n°52, rue des Merisiers ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble mitoyen à deux logements, de gabarit rez+2+toiture plate ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27/06/2024 portant les références CP.2024.0475/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avertissement 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) ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 9 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'ampleur du volume projeté et son impact sur l'ensoleillement de la terrasse du bien sis au n°52 ;
- L'impact de la configuration de la façade en saillie sur les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue des Mérisiers ;
- L'augmentation du nombre des résidents au vu de la collocation existante dans le bien sis Avenue du Bois de la Cambre 8 et son impact sur le caractère paisible du quartier composé majoritairement de résidences unifamiliales ;
- La proportion du volume par rapport à la surface habitable et son impact sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis les deux terrasses prévues à l'arrière de l'immeuble sur le bien voisin sis au n° 46 ;

Considérant que la parcelle traversante entre l'avenue du Bois de la Cambre 8 et la rue des Mérisiers 48-50 sera divisée ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande atteint une largeur à front de la rue des Mérisiers d'environ 11,36 m et d'une surface d'environ 120 m² ; que 55% de sa superficie est en biais par rapport à la rue des Mérisiers ;

Considérant que la configuration particulière de la parcelle enclavée entre deux murs mitoyens prédispose à la construction d'un immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble projeté occupe $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que sa profondeur sera alignée à celle de la construction voisine sise au n°46 et inférieure à celle de l'habitation voisine sise au n°52 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un accès, une cage d'escalier, deux garages, un local vélos/poussettes, un local poubelles, deux caves et un accès direct au jardin commun ;

Considérant que les deux étages occupant la partie de la parcelle sise à front de la rue des Mérisiers seront aménagés en deux logements atteignant une superficie habitable d'environ 40 m² ;

Considérant qu'il s'agit de deux studios composés d'une pièce de séjour avec coin cuisine et coin à dormir intégrés et une salle de douche / WC ;

Considérant que les logements proposés seront dotés d'une terrasse prévue à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le balcon prévu au 2^{ème} étage ne respecte pas le Code Civil en matière de vues directes, car elle se situe à une distance inférieure à 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°46 ;

Considérant qu'il y a lieu, en tout temps, de respecter les droits civils de tiers ;

Considérant que l'orientation et le positionnement de ce balcon engendre des vues intrusives sur la propriété sise au n°46 et seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la surface de la zone de cours et jardins sera portée à environ 25 m², soit $\frac{1}{4}$ de la surface totale de la parcelle ; que les plans introduits ne précisent pas l'aménagement du jardin ni la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la disposition de la parcelle est de nature à générer une certaine promiscuité ;

Considérant que l'aménagement d'un jardin commun et de terrasses d'agrément sont de nature à porter atteinte aux qualités résidentielle de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par ailleurs que la rue des Mérisiers est composée majoritairement de résidences unifamiliales et caractérisée par son aspect paisible ;

Considérant que le projet augmente sensiblement la densité de logements dans le même terrain déjà occupé d'une collocation à l'avenue du Bois de la Cambre 8 ;

Considérant dès lors que le projet est de nature à apporter une sur-densification à la parcelle ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de s'orienter vers la conception d'un logement unifamilial bénéficiant d'un jardin d'agrément privatif ;

Considérant que le toit plat de l'arrière du rez-de-chaussée sera doté d'une couverture 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 que ce recul végétalisé permet de réduire l'impact du volume projeté sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ; que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que le toit plat au rez+2 sera doté de 10 panneaux solaires ; que ces dernières ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il conviendrait que l'ensemble des toitures plates soit pourvu d'une toiture végétale, que celle-ci n'est pas incompatible avec le placement de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que deux pompes à chaleur sont également prévues sur ce toit ; que la demande n'apporte aucune précision concernant leur puissance et leurs caractéristiques acoustiques ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 6) en ce que la hauteur du volume principal de l'immeuble dépasse le profil mitoyen sis au n° 52 d'environ 4 m ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble projeté sera inférieure d'environ 30 cm à celle de la construction mitoyenne au n°46 ;

Considérant que le volume contenant la cage d'escalier, sis en mitoyenneté avec le n°52, sera inférieur au volume principal de l'immeuble et dépassera le bien voisin le plus bas d'environ 3,36 m ;

Considérant que bien que cette composition de volumes en dégradé pourrait permettre d'insérer l'immeuble en transition par rapport aux hauteurs des immeubles voisins, son dépassement accentue l'effet massif de l'immeuble projeté depuis et vers l'espace public ;

Considérant que les lignes de rives pourraient être mieux intégrées dans l'ensemble du tronçon de la rue des Mérisiers ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir le raccord entre les bâtiments voisins ;

Considérant que les coins à dormir des deux studios prévus au 1^{er} et 2^{ème} étages seront aménagés en porte-à-faux par rapport à l'alignement des façades à rue des ; que leur façade prévue en saillie d'environ 1 m ainsi que celle contenant la cage d'escalier seront aveugles ;

Considérant que les façades en saillie ne sont pas représentatives des caractéristiques urbanistiques et architecturales de la rue des Mérisiers ;

Considérant de plus que les proportions entre les pleins et les vides portent atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade à rue ;

Considérant par ailleurs que le projet respecte les dispositions de l'article 9 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface du rez-de-chaussée comporte au moins 20 % de baies ;

Considérant toutefois que les baies de garages sont prévues dans le même plan que la façade et quelles sont dépourvues de vitrage ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée est aveugle depuis l'espace public et ne participe pas à son animation ; que cela accentue l'aspect insécure engendré par les garages présents dans la rue ;

Considérant que le bâtiment projeté reprend une typologie contemporaine du bâti avec une composition de façade en opposition aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la rue ;

Considérant par conséquent que ces éléments du projet participent à son aspect massif et ne permettent pas son intégration discrète dans le paysage urbain de la rue ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques des immeubles de la rue des Mérisiers c'est respecter le langage architectural de ses constructions ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble des façades de la rue des Mérisiers, en revoyant la configuration, l'alignement et la composition de cette façade, et en prévoyant un style inspiré du langage architectural et urbanistique de la rue, permettant une intégration discrète et proportionnée du projet ;

Considérant que le projet soumis constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain de la rue ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.

2. Rue de l'Hospice Communal, 105

Objet de la demande :

régulariser la construction d'une annexe, l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et le remplacement des menuiseries en façade avant, ainsi que transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

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

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

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 - Souverain ouest », approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne jumelée avec le bien sis au n°103, de gabarit rez+1+toit à versants, construite en 1926 ;

Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du CoBAT) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la construction « miroir » de l'immeuble ;
- La régularisation de la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation du remplacement des menuiseries de la façade avant ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs de l'immeuble ;

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

- En application de l'Art. 126§11, dérogation à un PPAS concernant la profondeur du bien ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées et en application de l'article 207, § 3 du CoBAT pour modification d'un immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'habitation a été construite en miroir par rapport aux plans de la situation de droit de 1926 ;

Considérant que les ouvertures des baies du 1er étage ne correspondent pas aux plans d'origine ;

Considérant que le gabarit et la typologie du bâtiment correspondent à la situation de droit ;

Considérant que l'immeuble tel que construit ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue ;

Considérant qu'une annexe a été construite à l'arrière du bâtiment sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette réalisation date d'entre 1996 et 2004 selon les vues aériennes ;

Considérant que le volume de cette annexe déroge aux dispositions de l'art 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle a été construite sur la totalité de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette zone peut être affectée en annexe selon les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 - Souverain ouest » ; qu'elle respecte donc les prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol en matière d'implantation et de volume ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle anormalement petite d'environ 3,27 m de largeur sur 11 m de profondeur, dont la superficie de sa zone de cours et jardins est limitée à environ 9,50 m² ;

Considérant que la surface habitable du rez-de-chaussée et de son annexe est portée à un peu plus de 28 m², composée actuellement d'une cuisine/salle à manger et d'une salle de bain aménagée dans ladite annexe ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces du rez-de-chaussée en enfilade, comme suit :

- Une cuisine de 10,22 m² du côté de la rue ;
- Une salle à manger centrale de 9,27 m² ;
- Un salon de 8,81 m² aménagé au niveau de l'annexe et doté d'un éclairage zénithal d'une surface nette éclairante de 1,15 m² ;

Considérant que cette annexe d'environ 8,81 m², dotée d'une ouverture zénithale, permet d'aménager des pièces de vie plus adaptées aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant cependant que l'élément structurel séparant l'annexe de la pièce centrale aménagée en salle à manger réduit considérablement l'éclairage naturel du rez-de-chaussée ; qu'il convient d'améliorer davantage l'éclairage naturel ainsi que l'aération naturelle de ces pièces de vie, en prévoyant sur le toit plat de l'annexe, un lanterneau ouvrant d'une superficie nette éclairante d'au moins 0,75 m² ;

Considérant dès lors qu'en vue de la superficie anormalement petite de l'immeuble et de sa parcelle, les dérogations liées à la construction de cette annexe sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le 1^{er} étage est actuellement aménagé en une chambre de 10.08 m² et un petit salon d'environ 9,50 m² ;

Considérant que ce salon sera réaménagé en une salle de douche/WC et un couloir menant à la terrasse aménagée sur le toit de l'annexe ;

Considérant que la superficie de la terrasse actuelle est de 6,75 m², aménagée sur une profondeur de 2,23 m ;

Considérant que cet aménagement ne répond pas aux dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant néanmoins que cette terrasse existe depuis de nombreuses années sans jamais faire l'objet d'une plainte, toute comme l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que le projet prévoit le réaménagement de cette terrasse par l'installation de deux brises-vues latérales en bois d'une hauteur de 1,90 m et d'un nouveau garde-corps arrière, prévu à une distance de 1,90 m par rapport à la propriété sise au n° 107 ; que sa surface sera portée à 3,56 m², sur une profondeur de 1,20 m ;

Considérant dès lors que l'aménagement projeté de la terrasse est conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que les brises-vues ne sont pas pérennes et qu'il conviendrait de prévoir une rehausse de mur en lieu et place des brises-vues projetés ;

Considérant cependant que cette terrasse déroge aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les brises-vues et le garde-corps dépassent en hauteur et en profondeur le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement du 1^{er} étage constitue un complément d'agrément à la chambre ; qu'au vu de la configuration particulière de la parcelle, cet aménagement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que les dérogations liées à l'aménagement de cette terrasse sont à titre exceptionnel acceptables ;

Considérant que l'espace sous-combles sera aménagé en une chambre principale d'une superficie d'environ 21 m², dont 15 m² sont dotée d'une hauteur sous-plafond comprise entre 4,43 m et 2,30 m ;

Considérant qu'elle disposera de trois fenêtres de toit d'une superficie nette éclairante totale de 2,87 m² ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 1^{er} étage et de l'espace sous-combles sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que les menuiseries de la façade à rue ont été remplacées par des châssis en PVC en 02/1990, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que leur réalisation date d'avant janvier 2000 ;

Considérant que ces actes et travaux ne peuvent être refusés que :

- S'ils ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU et correspondent à la réglementation en vigueur ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée du remplacement des châssis de la façade à rue, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant, cependant, 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 p 29

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, par ailleurs, les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que les châssis peuvent être remplacés dans un matériau plus qualitatif, durable et écologique ;

Considérant qu'il conviendra lors du prochain remplacement des châssis, de s'inspirer des caractéristiques typologiques du bâti ;

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 DE :

- Prévoir sur le toit plat de l'annexe, un lanterneau ouvrant d'une superficie nette éclairante d'au moins 0,75 m² afin d'améliorer l'éclairage et l'aération naturels des pièces de séjour ;
- Prévoir une rehausse des murs mitoyens existants en lieu et place des brises-vues projetés ;

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 des articles 4, 6, 12 et 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur, la profondeur, l'aménagement des zones de cours et jardins et le maintien d'une surface perméable 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.

3. Rue de l'Hospice Communal, 97

Objet de la demande :

transformer et rénover un immeuble

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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) dénommé « Zone 4 – Souverain ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison de commerce, unifamiliale, construite en 1929, de gabarit « rez + 1 + toiture mansardée » ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, d'agrandir et de rénover le bien ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Transformer le rez-de-chaussée commercial en espaces de vie destinés à l'habitation (séjour, salle à manger, cuisine) ;
- Isoler les façades et revoir les ouvertures ;
- Construire une lucarne dans le versant arrière ;
- Réaménager l'ensemble des espaces intérieurs ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au titre 1 du RRU ;
- Dérogation à l'article 3 (implantation de la façade avant) ;
- Dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'article 6 (hauteur de la construction) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;

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 ;

Changement de destination et réaménagement du rez-de-chaussée

Considérant que le rez commercial est déclaré comme inoccupé depuis 1996 ;

Considérant que le bien est situé dans une rue majoritairement résidentielle, à proximité (200 mètres) du noyau commercial des places Andrée Payfa-Fosseprez et Léopold Wiener ;

Considérant que la configuration et la superficie du rez-de-chaussée (porte d'entrée unique, faible largeur, ...) se prêtent peu à une activité commerciale indépendante de l'habitation ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie au rez-de-chaussée permettra d'aménager un logement unifamilial confortable et bénéficiant d'un accès direct au jardin et à la rue ;

Isolation et transformation de la façade avant

Considérant que le parement de la façade avant est actuellement composé de briques en terre cuite et de bandeaux cimentés blanc ; que la façade dispose d'une vitrine au rez-de-chaussée, d'une baie centrale au premier étage et d'une petite lucarne en toiture ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade et de revoir les percements afin qu'ils répondent à la répartition et à la destination des nouveaux espaces intérieurs ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 (alignement de la façade avant) du titre 1 du RRU en ce que l'isolant de la façade avant dépassera l'alignement ;

Considérant que la façade avant ne sera pas isolée au niveau du rez-de-chaussée afin d'éviter tout empiètement sur le trottoir ; que le dépassement au niveau de l'étage sera mineur 14 cm et peu perceptible ;

Considérant que la façade sera couverte d'un crépi de teinte claire (blanc pur – RAL 9010 ou 9016) suite à son isolation ; que le soubassement sera de teinte gris clair (RAL 7035 ou 7047) ;

Considérant que la corniche en bois sera restaurée et maintenue ;

Considérant que la répartition et les dimensions des nouvelles baies s'inspirent du cadre bâti et permettent un équilibre harmonieux entre les pleins et les vides ;

Considérant que les nouvelles menuiseries seront en bois de teinte naturelle ; que les nouveaux seuils seront en pierre bleue ;

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

Considérant que la lucarne centrale du brisis sera élargie afin d'être isolée et de permettre un meilleur éclairage naturel des espaces intérieurs (salle de bain et cage d'escalier) ; que ses dimensions sont conformes aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la composition de façade projetée respecte ainsi la typologie du bien et les caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Construction d'une lucarne dans le versant arrière et isolation de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière afin d'éclairer la chambre arrière du deuxième étage ;

Considérant que la lucarne projetée est située dans le plan de la façade arrière ; qu'elle s'apparente ainsi une rehausse de façade et non une lucarne intégrée à la toiture ;

Considérant que cette rehausse déroge donc aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que les étages du bien présentent une profondeur significativement plus importante que celle des autres bâtiments de la rue ;

Considérant que la rehausse porterait le nombre d'étage en façade arrière à 2, ce qui ne correspond pas aux caractéristiques urbanistiques dominantes de l'ilot ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de prévoir une "vraie" lucarne intégrée comme élément secondaire de la toiture, en prévoyant un retrait de 70 cm par rapport à la façade arrière ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU en ce qui concerne la rehausse de façade doivent donc être refusées ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière entraîne une dérogation au titre 1 du RRU en matière de profondeur (article 4) ; que le dépassement supplémentaire engendré par l'isolation est minime (14 cm) et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;

Aménagements intérieurs

Considérant que le projet déroge aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre n°3 ; de la chambre bureau, et du salon-tv ;

Considérant que ces pièces présentent respectivement un rapport « surface nette éclairante / surface plancher » de 11,1%, 14,6% et 12,4% ;

Considérant qu'il s'agit de pièces de nuit et/ou plus intimes ; que les pièces de vies du rez-de-chaussée bénéficient d'un éclairage naturel généreux ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade avant est peu compatible avec le respect des caractéristiques urbanistiques du bien et de la rue ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut 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 ou réutiliser celle-ci conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que les plans de la dernière situation de droit mentionnent deux citernes et qu'il y a lieu de les maintenir dans la situation projetée ;

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 DE :

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Planter la lucarne arrière en retrait de 70 cm par rapport à la façade arrière ;**
- **Maintenir au minimum une citerne d'eau de pluie et prévoir une réutilisation de l'eau ;**

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 hauteur de la profondeur de la rehausse projetée sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur du bien en raison de l'isolation est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

4. Avenue de la Fauconnerie, 21

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale en maison passive

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

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

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) 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 (PPAS) dénommé dénommé « Zone 4 Souverain Ouest » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne bel étage avec bureau accessoire, construite en 1950, de gabarit rez-de-chaussée + deux étages sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation comporte :

- Au rez-de-chaussée, l'entrée avec, dans le vestibule, la circulation verticale de l'habitation et l'accès au cabinet de kinésithérapie, une chaufferie à l'intérieur du cabinet et une toilette sous l'escalier ;
- Au premier étage, une cuisine et une salle à manger en façade à rue, une salle de séjour en façade arrière ;
- Au deuxième étage, deux chambres, l'une sur la rue, l'autre sur la cour à l'arrière du bien, une salle de bain, une petite buanderie, et l'accès au grenier par une trappe ;
- Au dernier niveau, les combles non aménagés ;
- À l'arrière du bien, une cour minérale d'environ 8,70 m² ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en maison passive ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ;
- Le réaménagement de la zone de recul avec installation d'une borne de recharge électrique et d'un abri poubelles ;
- L'isolation complète par l'extérieur de l'habitation, toiture et façades ;
- Le changement de l'ensemble des portes et châssis du bien ;
- L'aménagement des combles avec la création de deux lucarnes et d'une terrasse ;

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 de la construction - façade avant) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT pour dérogations au PPAS "Zone 4 Souverain Ouest" : 2.1.0. généralités : quartier de la rue des hospices, 1.1.7.2 clôtures en zone de recul, 2.1.4. aspects esthétiques des façades et matériaux ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;

Vu que la réclamation porte principalement sur le fait que :

- Le manque actuel de lumière et de ventilation naturelle, dû à l'exiguïté de l'espace extérieur à l'arrière de l'habitation voisine se situant à l'angle de la rue de l'Hospice communal et de l'avenue de la Fauconnerie, sera accentué par certains actes et travaux du présent projet, soit la pose d'un isolant de 30 cm d'épaisseur en façade arrière, par une rehausse de la toiture de 45 cm et par la création d'une lucarne ;
- L'ombre portée par ces différents éléments réduira davantage l'apport de lumière en façade arrière du bien, particulièrement pour les chambres du deuxième étage ;
- La rénovation prévue accentuera le manque de luminosité et de ventilation, nécessaires au confort et à la salubrité de ce bien ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et modification visible depuis les espaces publics, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant l'absence des documents d'avertissements aux propriétaires voisins (Annexe II) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- En matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3), en ce que l'isolation de la façade à rue induit un dépassement de l'alignement à front de bâtisse avec les deux constructions voisines ;
- En matière de profondeur (titre I, art. 4), en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement du profil mitoyen de la construction la plus profonde ;
- En matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), en ce que l'isolation de la toiture induit un dépassement de la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- En matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6), en ce que la largeur de la lucarne dans le versant arrière de la toiture dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 Souverain Ouest » :

- En matière de façade (2.1.0. généralités : quartier de la rue des hospices), en ce que les baies de fenêtres ne privilégient pas la verticalité ;
- En matière de clôtures (1.1.7.2 clôtures en zone de recul), en ce que l'aménagement de la zone de recul ne comporte ni haie vive ni muret du même matériau que la façade ;
- En matière d'aspects esthétiques des façades et matériaux (2.1.4 b. matériaux), en ce que :
 - La largeur des lucarnes dans le versant avant et le versant arrière de la toiture dépasse le maximum autorisé d'1,60 m ;
 - la lucarne dans le versant arrière de la toiture est placée à moins de 0,60 cm de l'axe mitoyen ;
 - Le zinc prépatiné gris utilisé pour la toiture ne répond pas aux critères de teinte proche de la dominante (rouge) des toitures des bâtiments du quartier de la rue de l'Hospice ;
 - La terrasse dans les combles n'est pas aménagée dans le volume de la toiture ;

MOTIVATIONS :

Considérant que le projet propose :

- Au rez-de-chaussée, de réduire la superficie du cabinet de kinésithérapie pour retrouver un garage permettant le stationnement d'un petit véhicule, de réaménager la zone de recul et d'y installer une borne de recharge électrique et un abri poubelles ;
- Au premier étage, d'aménager une chambre parentale incluant un espace bureau, une salle de douche et une toilette séparée ;
- Au deuxième étage, de conserver les deux chambres, la salle de bain et la toilette existantes, et de prolonger l'escalier pour accéder au dernier niveau ;
- D'aménager les combles en un espace de vie d'environ 26 m² réunissant cuisine, salle à manger et séjour, avec une terrasse de 8 m² à l'arrière du bien ;

1 l'aménagement d'un garage en rez-de-chaussée :

Considérant le permis PU 24.419 délivré le 14/02/1995 octroyant un changement d'utilisation du garage existant depuis la construction du bien en bureau accessoire au logement ;

Considérant que la présente demande propose un aménagement du rez-de-chaussée intégrant un garage d'un emplacement de stationnement en réduisant la superficie du cabinet de kinésithérapie ;

Considérant que la profondeur prévue pour l'emplacement du garage est d'environ 3,70 m ; que cette dimension limite le type de véhicule susceptible d'y stationner ;

Considérant que cet aménagement réduit la superficie du cabinet de kinésithérapie de 23,30 m² à 11,18 m² ; que cette réduction de plus de la moitié de la superficie existante est susceptible d'engendrer une perte de qualité pour l'exercice de cette activité ;

Considérant qu'une profondeur minimale de 5 m est généralement admise pour garantir un stationnement adéquat dans un garage ;

Considérant dès lors que l'aménagement de ce garage dessert le bien en ce qu'il propose un aménagement n'étant pas susceptible d'être pérenne et de convenir à de futurs nouveaux occupants ;

Considérant de plus que la politique régionale de mobilité tend à supprimer des emplacements de stationnement en et hors voirie et à favoriser la mobilité douce ; qu'une maison unifamiliale ne nécessite pas d'emplacement de stationnement suivant le titre VIII du RRU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser l'aménagement de ce garage ;

2 le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que les zones de recul doivent être clôturées à rue et aménagées en jardinet planté en pleine terre (hormis les accès aux immeubles), conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 11) ;

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

Considérant la demande d'installation d'une borne de recharge électrique placée à l'extérieur du garage ; que cette installation déroge à l'article 11 du titre I au RRU (aménagement et entretien des zones de recul) en ce que la recharge d'un véhicule en zone de recul est interdite, puisqu'assimilée à un stationnement ;

Considérant que les zones plantées et les zones pavées existantes sont conservées ;

Considérant que les murets existants sur les axes mitoyens sont remplacés par une clôture d'une hauteur de 60 cm en acier corten, que cette clôture est complétée par un banc du côté gauche du bien ;

Considérant que les murets bas en brique en limite de parcelle sont supprimés et remplacés par deux bacs à plantes de 60 cm de haut et par un abri pour les poubelles d'1 m de haut intégrant la boîte aux lettres ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que ces dispositifs ne constituent pas une végétalisation en pleine terre et ne sont pas accessoires à l'accès de la maison ;

Considérant que cet aménagement déroge au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en matière de clôtures (1.1.7.2. clôtures des zones de recul), en ce que ni les mitoyens, ni l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul ne sont marqués au sol par une haie vive ou un muret du même matériau que les murs de la façade ;

Considérant que l'acier corten ne répond pas non plus à ces dispositions ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement adéquat en limite de parcelle :

- En supprimant les bacs à plantes, le banc et l'abri poubelles ;
- En végétalisant en pleine terre les zones libérées et la bande de pavés béton donnant accès à l'ancien garage ;
- En réalisant les limites à l'alignement et aux axes mitoyens avec murets et/ou haie vive tel que prescrit par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » ;

Considérant de plus que ces aménagements ne sont pas représentés en coupe et en élévation sur les documents graphiques de la situation projetée ; qu'il y a lieu de compléter ces documents ;

3 l'isolation complète par l'extérieur de l'habitation, toiture et façades :

La toiture :

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture par l'extérieur avec un isolant biosourcé suivant la méthode du « sarking » ;

Considérant que cette isolation induit une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que l'isolation de la toiture dépasse de 32 cm la hauteur du profil mitoyen le plus haut, au n°139 de la rue de l'Hospice communal ;

La façade à rue :

Considérant que la façade à rue est isolée par l'extérieur avec un isolant de 28 cm d'épaisseur recouvert d'un enduit gratté ;

Considérant que cette isolation induit une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU par un dépassement de 28 cm de l'alignement à front de bâtisse avec les deux constructions voisines ;

La façade arrière :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec un isolant de 20 cm d'épaisseur au rez-de-chaussée et de 30 cm d'épaisseur aux étages ;

Considérant que cette isolation induit une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction la plus profonde sise au n°19 de l'avenue de la Fauconnerie ;

Considérant l'intention du demandeur d'atteindre le niveau du standard passif allemand (passive- house certifié) ;

Considérant que ces mesures d'isolation sont complétées par une isolation thermique et phonique placée par l'intérieur sur les murs mitoyens et par l'installation d'une pompe à chaleur intégrée à un système de ventilation double flux ;

Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant de plus que l'isolation par l'extérieur permet également de protéger les façades contre les intempéries ;

Considérant que la demande répond ainsi amplement aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU liées à l'isolation extérieure de la toiture et des façades sont minimales et acceptables ;

Les matériaux et teintes en toiture et façades :

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » précise que toutes les façades visibles depuis l'espace public devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité (article 2.1.4.a. façades) ;

La couverture :

Considérant que la couverture de la toiture est réalisée en zinc prépatiné de ton clair ;

Considérant que ce matériau est en dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en matière d'aspects esthétiques des façades et matériaux (2.1.4.b. matériaux), en ce que celui-ci spécifie que les toitures inclinées doivent être en tuile de terre cuite ou en matériau de même apparence, de teinte proche de la teinte dominante (rouge) des toitures des bâtiments avoisinants ;

Considérant de plus que ce matériau est absent du voisinage immédiat du bien ; qu'il s'éloigne fortement du style architectural existant et n'assure pas l'intégration de l'immeuble dans le contexte urbanistique de l'avenue ;

Considérant en outre que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni motivée dans le cadre de la demande ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préférer une couverture en tuile de ton rouge ;

Les façades :

Considérant que la façade à rue sera traitée en enduit gratté coloré de deux tons différents, un ton clair (RAL 1013 blanc perlé) en rez-de-chaussée et pour les encadrements des baies des étages et un ton rouge (RAL 3033 rose nacré) pour les deux niveaux supérieurs ;

Considérant que cette teinte n'est pas présente dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que la mise en œuvre de quatre couleurs distinctes en façade du bien (châssis inclus) nuit à la lecture architecturale de la façade et alourdit inutilement son esthétisme ;

Considérant que la façade arrière sera traitée en enduit gratté de ton clair (RAL 9003 blanc) ; que la modification de teinte et de matériaux des façades non visibles depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;

4 le changement de l'ensemble des portes et châssis du bien :

Les matériaux :

Considérant que l'ensemble des portes et châssis en bois peint en blanc existants sera remplacé par des châssis en bois capotés d'aluminium laqué, de ton gris foncé en façade à rue et de ton gris clair en façade arrière ;

Considérant que les châssis existants sont en simple vitrage ; que le projet propose un double vitrage ;

Considérant que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant cependant que l'aluminium ne répond 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 que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

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 ;

Les teintes :

Considérant le ton gris foncé (RAL 7015 Gris ardoise) prévu pour les châssis de la façade à rue est présente dans le voisinage du bien ;

Considérant que le ton rouge (RAL 3003 Rouge rubis) prévu pour la porte d'entrée a été choisi pour rappeler la teinte de l'enduit prévu pour les deux niveaux supérieurs de la façade ;

Considérant que cette teinte reste différente de celle de l'enduit ; qu'il y a lieu de simplifier la lecture architecturale de la façade à rue de la maison ;

Les dimensions, divisions et reliefs des châssis, le cintrage des portes :

Considérant que les dimensions de l'ensemble des baies de la façade à rue sont légèrement réduites en largeur et en hauteur ;

Considérant que les superficies nettes éclairantes des différents espaces de vie restent conformes à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant qu'aux étages, la division verticale des baies est abandonnée pour les châssis de la façade à rue ; que les châssis à division quadripartite sont remplacés par des châssis à division bipartite, et ceux à division bipartite par des châssis dépourvus de division ;

Considérant que les châssis sollicités dérogent au prescrit du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en ce qu'ils ne sont pas semblables aux châssis communément utilisés dans le quartier, avec un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés

ou non d'une imposte et ne respectent pas l'esprit du PPAS en ce que les baies de fenêtres ne privilégient pas la verticalité ;

Considérant que les arches existantes en rez-de-chaussée pour la porte de garage et la porte d'entrée sont supprimées ; que cette suppression correspond à une expression plus contemporaine de la façade ;

Considérant que la porte de garage en bois, à trois vantaux cintrés avec une allège présentant un relief, est remplacée par une porte vitrée à deux vantaux ;

Considérant que la porte d'entrée à double vantaux, présentant les mêmes caractéristiques est remplacée par une porte simple pleine avec une bande vitrée verticale ;

Considérant que les proportions entre les pleins et les vides projetés en façade portent atteinte aux caractéristiques typologiques et à l'équilibre d'ensemble ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir les proportions et lignes de composition afin de mieux s'intégrer au bâti existant ;

Considérant que les divisions verticales des portes du rez-de-chaussée et des châssis des étages participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composant ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver, en rez-de-chaussée de la façade à rue, le nombre de vantaux et les reliefs des allèges de la porte de garage et de la porte d'entrée ;

Considérant de même qu'il y a lieu de prévoir des divisions tripartites et bipartites des baies des deux niveaux supérieurs ;

Les grilles :

Considérant, en rez-de-chaussée, la suppression des grilles des portes d'entrée et de garage et des croisillons en plomb des châssis des deux étages de la façade à rue ;

Considérant que cette suppression correspond à une expression plus légère et contemporaine de cette façade ;

Considérant cependant que le dessin des grilles et croisillons des châssis n'est pas représenté sur les documents graphiques de la situation existante de fait ; qu'il y a lieu de compléter ces documents ;

5 l'aménagement des combles avec la création de deux lucarnes :

Considérant que l'aménagement des combles vise à créer un espace regroupant cuisine, salle à manger et séjour, d'une superficie totale d'environ 26 m² ;

Considérant que cet aménagement implique la création de deux lucarnes pour obtenir une hauteur sous-plafond de 2,50 m dans cet espace ;

Considérant cependant que la hauteur sous-plafond de 2,50 m dans l'espace créé pourrait être réduite à 2,30 m, tel que le prévoit le RRU pour les espaces habitables sous combles ; que cette réduction de 20 cm réduirait d'autant l'impact de ces lucarnes à partir de et sur les biens voisins, notamment à l'arrière du bien ;

Considérant que la largeur de la lucarne avant (4,00 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade ; que sa hauteur (1.90 m) est inférieure à 2 mètres par rapport à la toiture ; qu'elle est en retrait par rapport au plan de la façade de 70 cm ;

Considérant qu'en cela la lucarne projetée est conforme aux dispositions de l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU ;

Considérant que la lucarne dans le versant arrière de la toiture déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant de même que ces deux lucarnes dérogent au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Souverain Ouest en matière d'aspects esthétiques des façades et matériaux (2.1.4 b. matériaux), en ce que leurs largeurs (4,00 m et 5,74 m) dépassent le maximum autorisé d'1,60 m ;

Considérant cependant que ces largeurs sont nécessaires pour l'aménagement d'un espace confortable dans les combles ; qu'au vu de la largeur totale de la toiture (6,00 m) le placement de deux lucarnes d'1,60 m de large, tel qu'admis par le PPAS Souverain Ouest, n'aurait pas permis l'habitabilité des combles ;

Considérant de plus que la lucarne arrière déroge à ces mêmes prescriptions en ce qu'elle est implantée à moins de 0,60 cm de l'axe mitoyen droit ;

Considérant que ce positionnement sur l'axe mitoyen est provoqué par l'échappée nécessaire de l'escalier desservant l'espace des combles, installé contre le mitoyen droit, dans le prolongement de la circulation verticale du bien et la création de la terrasse ;

Considérant cependant qu'un réaménagement de l'espace sous comble en déplaçant l'escalier et en intégrant la terrasse dans la toiture permettrait de respecter la distance de 0,60 cm par rapport aux deux axes mitoyens ;

La terrasse :

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Souverain Ouest autorise les terrasses incluses dans le volume sous toiture, sous réserve de leur bonne intégration ;

Considérant la création d'une terrasse de 8 m² en relation avec les espaces de vie principale de la maison unifamiliale ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse en façade arrière sera constitué d'un bardage en bois de ton naturel ;

Considérant qu'un brise-vue d'une hauteur d'1,90 m est installé en limite mitoyenne gauche (vers le n°19 avenue de la Fauconnerie) ;

Considérant que la terrasse projetée n'est pas incluse dans la toiture en ce qu'elle présente un recul par rapport au plan de façade inférieur à 20 cm ; que son implantation, dictée par le positionnement de l'escalier intérieur, intervient sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'en cela elle déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Souverain Ouest en matière d'aspects esthétiques des façades et matériaux (2.1.4 b. matériaux) ;

Considérant de plus qu'elle ne respecte pas le code civil en ce qu'elle permet une vue droite sans recul d'1,90 m sur les biens voisins ;

Considérant que le plan des combles en situation projetée fait état d'un banc positionné devant le garde-corps de la terrasse ; qu'un tel aménagement est dangereux du fait qu'il réduit la hauteur de sécurité de ce garde-corps ;

Considérant de plus que ces aménagements (garde-corps et banc) de la terrasse ne figurent pas sur la coupe BB de la situation projetée ; qu'il y a lieu de supprimer les discordances existant dans les différentes vues ;

L'aménagement intérieur :

Considérant qu'en situation existante, la cuisine (7,00 m²), la salle à manger (13,00 m²) et le séjour (13,00 m²), situés au premier étage, totalisent une superficie de 33,00 m² ;

Considérant que l'aménagement des combles regroupe ces trois fonctions dans un espace de 26,00 m², soit inférieur à l'existant de 33,00 m² et en dérogation avec l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant dès lors que le changement de distribution des différents espaces de jour et de nuit de cette maison unifamiliale se fait au détriment des espaces de vie principale en réduisant leur superficie ;

Considérant de plus que cet aménagement des combles induit de nombreuses dérogations, tant aux titres I et II du RRU qu'au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » ;

Considérant, qu'au vu des dérogations impliquées et des inadéquations du projet avec un bon aménagement des lieux, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur ;

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

Considérant dès lors que le projet tel qu'il est présenté dans la présente demande ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot au point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Ne pas réaliser de garage en rez-de-chaussée du bien et prévoir une autre utilisation de cet espace ;
- Revoir la baie du rez-de-chaussée en fonction de cette nouvelle utilisation ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul en :
 - Supprimant la borne de recharge électrique ;
 - Supprimant les bacs à plantes, le banc et l'abri poubelles ;
 - Végétalisant en pleine terre les zones libérées et la bande de pavés béton donnant accès à l'ancien garage ;
 - Réalisant les limites à l'alignement et aux axes mitoyens avec murets et/ou haie vive tel que prescrit par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » ;
- Prévoir une couverture en tuile de ton rouge ;
- Proposer pour l'ensemble de la façade à rue une teinte claire, en harmonie avec l'environnement immédiat du bien ;
- Revoir les proportions des baies du rez-de-chaussée en cohérence avec le reste de la façade et en conservant davantage de verticalité ;
- Prévoir des divisions tripartites et bipartites pour les châssis des deux niveaux supérieurs de la façade à rue ;
- Choisir pour la façade à rue visible depuis l'espace public des châssis et portes en bois sans habillage en aluminium ;

- Prévoir pour la porte d'entrée la même teinte que celle prévue pour l'ensemble des menuiseries de la façade à rue ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Revoir l'aménagement intérieur en maintenant les pièces de vie principale au premier étage ;
- Réduire la hauteur extérieure des lucarnes en prévoyant une hauteur sous-plafond de 2,30 m au lieu de 2,50 m ;
- Intégrer la terrasse prévue dans le volume de la toiture en respectant un retrait par rapport au plan de la façade de 1 m minimum, et en supprimant tout dispositif (tel que banc ou coffre) susceptible d'être dangereux ;
- Fournir les documents concernant les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;
- Compléter et/ou corriger les documents afin de lever toute discordance entre les différentes vues ;

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

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Souverain Ouest en matière de dépassement du maximum autorisé d'1,60 m (aspects esthétiques des façades et matériaux, 2.1.4 b. matériaux) des deux lucarnes créées est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU induites par l'isolation extérieure de la toiture et des façades à rue et arrière sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) en matière d'installation d'une borne de recharge électrique, de bacs à plantes et d'un bloc poubelles-boîte aux lettres hors sol en zone de recul est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Souverain Ouest en matière de clôtures (1.1.7.2. clôtures des zones de recul) est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en matière de matériau de la couverture du bien (aspects esthétiques des façades et matériaux, 2.1.4 b. matériaux) des deux lucarnes créées est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en matière d'implantation à moins de 0,60 cm des axes mitoyens (aspects esthétiques des façades et matériaux, 2.1.4 b. matériaux) de la lucarne créée dans le versant arrière de la toiture est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » en matière de création de terrasse (aspects esthétiques des façades et matériaux, 2.1.4 b. matériaux) de la lucarne créée dans le versant arrière de la toiture

est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

5. Avenue de Visé, 43

Objet de la demande :

rénover et isoler la façade côté rue

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente de précisions graphiques au niveau des détails d'exécution et ornementaux (corniches, bow-window, seuils, ...) afin de garantir que le projet ne portera pas atteinte aux qualités patrimoniales du bien situé en Zichee

6. Avenue Coloniale, 72

Objet de la demande :

isoler la façade avant de la maison et poser un revêtement crépi sur le mur d'allée du garage

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente de précisions graphiques au niveau des détails d'exécution et ornementaux (corniches, bow-window, auvent, consoles, seuils,...) et de précisions en ce qui concerne la granulométrie afin de garantir que le projet ne portera pas atteinte aux qualités patrimoniales de l'ensemble inscrit à l'inventaire.
