

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:**

22/04/2025

En l'absence de Monsieur David LEISTERH,
Président
Monsieur Jean-François DE LE HOYE assure la
présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mijnheer David LEISTERH
Voorzitter,
neemt Mijnheer Jean-François DE LE HOYE het
voorzitterschap over
en opent de zitting

Zijn aanwezig :

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

Jean – François DE LE HOYE – Echevin en charge des Finances, des Voiries, du Logement, de la Population, des Affaires juridiques, et des Cultes. (1^{er} et 2^{ième} point)

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA, de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de l'Urbanisme/ Aménagement du territoire (3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} point)

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

BUP : Direction Urbanisme -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue du Geai, 27B

Objet de la demande :

régulariser l'installation de palissades en béton le long d'un axe mitoyen en zone privative de cours et jardin

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente des pièces complémentaires déclarées en séance par le demandeur

2. Avenue de Visé, 5

Objet de la demande :

transformer un immeuble à deux appartements en un immeuble composé d'un bureau au rez-de-chaussée et de deux appartements aux étages

Motif de la CC :

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble comportant deux appartements de gabarit rez+2+toiture à versants, construit en 1931 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer cet immeuble en un immeuble composé d'un bureau au rez-de-chaussée et de deux appartements aux étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation du logement du rez-de-chaussée en un bureau d'étude de notaires ;
- Le réaménagement du logement existant au 1^{er} étage ;
- La transformation de la toiture en vue d'aménager un duplex ;
- L'aménagement de l'arrière du rez-de-jardin en une salle de détente dédiée aux deux logements ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 17/04/2025 (références CP.2025.0211/1) ;

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

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/03/2025 au 07/04/2025 ;

L'aménagement du rez-de-jardin :

Considérant qu'un local technique, trois caves, un local poubelles et un local vélo seront aménagés au niveau du rez-de-jardin ; que le garage est maintenu ;

Considérant qu'une salle de détente commune d'une superficie de 18,90 m², destinée aux deux logements, sera aménagée à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant que l'aménagement de cette salle implique un décaissement d'environ 37 cm permettant d'augmenter la hauteur sous plafond à 2,40 m ;

Considérant que la hauteur de la salle déroge aux dispositions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle sera inférieure à 2,50 m ;

Considérant que la façade de la nouvelle salle de détente sera munie d'une grande baie vitrée de teinte noire, de 2,20 m de largeur et de 1,90 m de hauteur, permettant l'aménagement de pièces de vie communes plus lumineuses et ouvertes sur le jardin ; que la dérogation aux dispositions de l'art. 4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond est minime et ne compromet pas l'habitabilité de la pièce ;

Considérant cependant la discordance, dans les documents graphiques, entre le plan du sous-sol et la coupe fournie, celle-ci ne faisant pas état du décaissement prévu pour la salle de détente ; qu'il convient de lever cette discordance ;

L'aménagement d'un bureau d'étude de notaire au rez-de-chaussée :

Considérant que le logement existant au rez-de-chaussée sera transformé en un bureau pour profession libérale d'une superficie de plancher s'élevant à 68,75 m² ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un bureau d'étude de notaire ; qu'il sera composé de deux bureaux, d'une salle de réunion, d'une salle à manger, d'un coin d'attente et de deux WC ;

Considérant que cet aménagement implique la modification des baies de la façade arrière du rez-de-chaussée et la démolition de certaines cloisons et murs porteurs ;

Considérant que ces travaux permettent d'aménager des espaces plus ouverts, plus lumineux et adaptés à la nouvelle utilisation ;

Considérant que l'accès au bureau d'étude et aux deux appartements reste commun ; que la superficie de plancher dédiée aux logements sera augmentée de 8,71 m² ;

Considérant qu'au moins la même superficie de plancher de logement est maintenue sur le site en zone d'habitat ; que dès lors, la modification totale d'un des logements est conforme à la prescription 0.12. du PRAS ;

Le réaménagement de l'appartement existant au 1^{er} étage :

Considérant que le 1^{er} étage est aménagé en un appartement composé d'une chambre, d'un salon, d'une salle à manger et d'un boudoir ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le boudoir en une chambre ;

Considérant que la cloison séparant la cuisine du séjour sera démolie ; que les baies de la façade arrière du 1^{er} étage seront également adaptées au nouvel aménagement de la pièce de vie ;

Considérant que la terrasse arrière du 1^{er} étage reste inchangée ;

Considérant que le plafond du rez+1 sera abaissé ; que la hauteur sous plafond de l'appartement du 1^{er} étage sera portée à 2,60 m ;

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

Considérant que ces transformations permettent l'aménagement d'un logement plus spacieux, lumineux et adapté aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que les châssis de la façade avant seront remplacés par des châssis en bois de ton noir avec des divisions s'inspirant des châssis d'origine ; 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 nouvelle corniche avant sera en zinc prépatiné quartz de forme identique à l'originale ;

L'aménagement d'un duplex au rez+2+combles :

Considérant que le projet vise à ménager un duplex au-dessus du logement du 1^{er} étage ; que cet aménagement implique les transformations et réalisations suivantes :

- La transformation du versant avant de la toiture en une toiture mansardée ;
- La rehausse du versant arrière de la toiture ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la nouvelle toiture ;
- L'aménagement de deux terrasses à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que ces modifications dérogent aux dispositions de l'art. 4 (profondeur) et l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le versant avant de la toiture sera transformé en une toiture mansardée en vue d'aménager une chambre de 10,56 m² et une salle de bain de 5,38 m², conformes aux normes d'habitabilité (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;

Considérant que le faîte de toit sera aligné à celui de la toiture la plus haute sise au n°7 ; que le nouveau brisis sera aligné à celui du bien sis au n°3 ;

Considérant que le brisis projeté en zinc prépatiné quartz disposera d'une lucarne et d'une fenêtre de toit ; que cette lucarne sera dotée d'un châssis en bois de ton noir avec des divisions s'inspirant des châssis existants ;

Considérant que la forme et la hauteur de la toiture projetée s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble, sans porter atteinte à l'ensemble urbain avoisinant ;

Considérant cependant que le brisis et terrasson avant et le versant arrière de la nouvelle toiture seront revêtus d'un bardage en zinc prépatiné quartz ;

Considérant que les toitures en zinc s'éloignent des caractéristiques architecturales et urbanistiques de l'immeuble et des biens alentours ; qu'il conviendrait de prévoir le brisis et terrasson en tuiles de ton rouge, identiques à la toiture existante ;

Considérant que la rehausse du versant arrière permet de concevoir une façade au rez+2, en recul par rapport à la façade de l'annexe ;

Considérant que la création de cette façade permet d'aménager l'arrière du 2^{ème} étage en un séjour de 28,2 m², composé d'une cuisine, d'une salle à manger et d'un salon ;

Considérant que la nouvelle façade arrière sera munie d'une fenêtre et d'une grande baie vitrée ; que cette dernière donne accès à une terrasse de 5,90 m² prévue sur le toit de l'annexe ; que cette terrasse respecte les dispositions du Code civil en matière de vues directes, et sera aménagée en recul de 70 cm par rapport au plan de la façade de l'annexe ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne dans le versant arrière afin d'aménager une 2^{ème} chambre dans le nouvel espace sous combles ;

Considérant que le positionnement et le gabarit de cette lucarne sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle s'intègre ainsi discrètement au bâti existant ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue atteint 3,50 m, ce qui permet l'aménagement d'une 2^{ème} chambre d'une superficie nette de 20 m² avec une hauteur sous plafond de 2,30 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'une baie vitrée de 3,20 m de large permettant un apport de lumière naturelle généreux ; que ce châssis occupe 80 % de la largeur extérieure de la lucarne, permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse d'1,52 m², conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes ;

Considérant dès lors que la rehausse et la transformation de la toiture ainsi que la réalisation de la lucarne dans son versant arrière permettent d'aménager un 2^{ème} appartement spacieux, lumineux et adapté aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels,

Considérant toutefois, qu'au vu de l'emplacement de ces terrasses par rapport à la configuration et à la promiscuité de l'intérieur d'îlot, ces dernières telles que présentées constituent un précédent préjudiciable pouvant engendrer des nuisances acoustiques et des vues plongeantes et intrusives sur les biens voisins ;

Considérant néanmoins que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie prévue constitue un espace extérieur d'agrément au logement ;

Considérant, par conséquent, qu'il conviendrait d'aménager uniquement la terrasse du 2^{ème} étage, en prévoyant un recul de 1 m par rapport à la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que les parties inaccessibles des toitures plates seront dotées d'une finition végétale ;

Considérant que les toitures végétales permettent une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage, permettant de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que les dérogations à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme 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 DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Ne pas aménager la terrasse prévue devant la lucarne arrière et prévoir un garde-corps devant la baie vitrée de cette lucarne ;
- Prévoir pour la terrasse projetée au 2^{ème} étage un recul d'1 m par rapport au plan de la façade arrière ;
- Prévoir le brisis et terrasson en tuiles de ton rouge ;
- Lever toute discordance dans les documents graphiques de la présente demande en corrigeant la coupe au niveau du sous-sol ;
- Respecter les remarques émises par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 17/04/2025 dans son rapport (références CP.2025.0211/1) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés 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 RRU (Titre I, art. 4 et 6) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'immeuble sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU (Titre II, art. 4) en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble 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. Avenue de la Fauconnerie, 21

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale en maison passive

Motif de la CC :

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

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 la situation du bien 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 la demande porte plus précisément sur la transformation de cette maison unifamiliale en maison passive ;

Considérant qu'une première demande a été déposée le 02/05/2024 et déclarée complète le 13/06/2024 ;

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 de l'Hospice, 1.1.7.2 clôtures en zone de recul, 2.1.4. aspects esthétiques des façades et matériaux ;

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

Considérant que la commission de concertation du 20/08/2024 a émis un avis favorable sous conditions unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel et de Bruxelles – environnement ; qu'il est libellé comme suit :

« AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :
Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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 :

1. L'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ;
2. Le réaménagement de la zone de recul avec installation d'une borne de recharge électrique et d'un abri poubelles ;
3. L'isolation complète par l'extérieur de l'habitation, toiture et façades ;
4. Le changement de l'ensemble des portes et châssis du bien ;
5. 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 bio-sourcé 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'auraient 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 m 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 7,00 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'ilot 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. »

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, en sa séance du 02/09/2024, décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 04/09/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Que les plans modifiés ont été introduits en date du 28/02/2025 et que la demande a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'objet de la demande modifié reste inchangé ;

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

- Application de l'article 126§11 du CoBAT pour dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 Souverain Ouest » ;

Vu que 10 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/03/2025 au 07/04/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'adhésion générale des voisins au concept du « reverse living », plaçant les pièces de vie dans les deux derniers niveaux de l'habitation, d'autant que ces espaces sous combles sont trop chauds en été pour accueillir des chambres ;
- La pertinence de l'aménagement d'une terrasse de taille adéquate dans la toiture, la cour en rez-de-chaussée étant dans l'ombre et n'offrant aucune vue dégagée ;
- L'impact positif, dans le quartier, d'un projet de maison passive en tant qu'exemple d'une rénovation urbaine respectueuse de l'environnement ;

Considérant que le projet modifié demande déroge :

- Au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 4 Souverain Ouest », en matière d'aspects esthétiques des façades et matériaux (2.1.4 b. matériaux), en ce que l'intégration de la lucarne dans le versant arrière de la toiture n'est pas adéquate ;

Considérant que le projet modifié propose :

- Au rez-de-chaussée, d'aménager le cabinet de kinésithérapie accessoire au logement ;
- Au premier étage, d'aménager une chambre parentale incluant un espace bureau (19 m²), une salle de douche et une toilette séparée ;
- Au deuxième étage, de conserver la chambre en façade à rue (9,93 m²), la salle de bain et la toilette existantes, de remplacer la deuxième chambre par l'aménagement d'un salon de 14,65 m² à l'arrière du bien ;
- D'aménager les combles en un espace de vie d'environ 24,80 m² réunissant cuisine et salle à manger, avec une terrasse de 7,20 m² (dont 5,75 m² praticables), à l'arrière du bien ;

Considérant que le projet modifié doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour les dérogations au RRU et au PPAS susvisées ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux conditions émises par la commission de concertation du 20/08/2024 et le collège des Bourgmestre et Echevins en ce que :

1. L'espace initialement prévu pour un garage, en rez-de-chaussée de l'habitation, est dévolu à l'aménagement du cabinet de kinésithérapie :

Considérant, en effet, que le projet d'aménager un garage d'un emplacement de stationnement, tel que prévu à la construction du bien en 1950, a été abandonné dans la présente demande ;

Considérant que le projet modifié prévoit, en façade avant, un espace de 25,10 m² dédié à l'activité professionnelle du demandeur ; qu'il est complété par un bureau séparé existant en façade arrière ;

Considérant que cette activité est conforme à la situation de droit actée par le permis d'urbanisme PU 24.419 délivré le 14/02/1995, visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée de garage en cabinet vétérinaire ;

Considérant que ce local permet au demandeur d'exercer son activité de kinésithérapeute à l'intérieur de l'habitation ; que cette activité constitue l'accessoire de la résidence effective de l'utilisateur et ne porte pas atteinte à la fonction principale résidentielle ;

2. La couverture du toit a été prévue en tuiles de ton rouge, conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain Ouest » qui spécifie (2.1.4.b. matériaux) 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 ;

3. Une teinte gris clair/beige a été choisie pour l'ensemble de la façade à rue, avec un enduit sur isolant (Knauf C3384 PGIB H84) pour les trois niveaux de l'habitation, conformément à l'article 2.1.4.a. façades du PPAS « Zone 4 Souverain Ouest qui précise que les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;
4. L'ensemble des baies de la façade à rue a été revu (matériau bois, proportions, verticalité, divisions), les caissons des volets roulants sont intégrés dans l'isolant, avec une teinte gris foncé (RAL 7015) pour les portes, châssis et caissons de volets roulants ;
5. La hauteur des lucarnes à l'avant et l'arrière de la toiture a été réduite en limitant la hauteur sous-plafond à 2,30 m, réduisant ainsi leur impact à partir de et sur les biens voisins ;
6. La lucarne arrière est implantée à 60 cm de l'axe mitoyen droit, tel que prescrit par l'article 2.1.4.b (aspect esthétique des façades et matériaux) du PPAS « Zone 4 Souverain Ouest » ;
7. Les documents concernant les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ont été fournis ;
8. Les documents graphiques de la demande ont été complétés afin de lever toute discordance ;

Considérant cependant que le projet ne répond pas à l'ensemble des conditions émises par la commission de concertation du 20/08/2024 et le collège des Bourgmestre et Echevins en ce que :

1. L'aménagement de la zone de recul n'a pas été revu en adéquation avec la suppression du garage et l'aménagement du cabinet de kinésithérapie :

Considérant que, dans cette nouvelle version du projet, le garage a été supprimé ; que les aménagements d'une borne de recharge électrique, d'une clôture, d'un abri-poubelles et d'un banc en acier corten ont été abandonnés ;

Considérant qu'elle se compose de trois bandes végétalisées délimitant les accès à l'ancien garage et à la porte d'entrée du logement, et de trois murets en brique rouge en limite de parcelle ;

Considérant que le cabinet est accessible aux patients en façade avant par une double porte en bois avec vitrage translucide d'une largeur de 2,10 m en lieu et place de l'accès au garage ;

Considérant que le projet ne modifie pas la zone de recul ; que celle-ci ne fait dès lors pas partie de l'objet de la demande ; qu'elle correspond à la situation de droit établie par le permis d'urbanisme PU 24.419 octroyé le 14.02.1995 et visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée de garage en cabinet vétérinaire ;

2. La terrasse a bien été intégrée dans le volume de la toiture, mais ne respecte pas un retrait d'1 m minimum par rapport au plan de la façade :

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 que l'inversion du sens de la circulation verticale du bien a permis l'implantation de la terrasse, au dernier niveau du bien, dans le versant de la toiture arrière ;

Considérant que son aménagement présente deux jardinières, l'une positionnée à 1,90 m de l'axe mitoyen avec le n°139 de la rue de l'Hospice communal, et la seconde à 60 cm de l'axe mitoyen avec le n°19 de l'avenue de la Fauconnerie ; qu'un brise-vue d'1,90 m de hauteur permet d'occulter la vue de ce même côté ;

Considérant que ses dimensions sont de 4 m de largeur par 1,80 de profondeur ; que sa superficie a été réduite de 8 m² à 7,20 m² par rapport à la version précédente du projet ;
Considérant de plus que les aménagements de jardinières prévus laissent une superficie praticable de 5,75 m² ; que cette superficie permet l'installation d'une petite table et de quelques chaises ;

Considérant qu'elle est implantée à 1 m de distance de la corniche et à 50 cm du plan de la façade ; que cette distance par rapport à la corniche limite fortement les vues intrusives directes sur les biens voisins ;

Considérant que, au vu de la forme trapézoïdale du fond de la parcelle, elle permet un recul d'1,90 m minimum, au point le plus court, par rapport à une vue droite sur les biens voisins ; que son implantation respecte ainsi le code civil ;

Considérant qu'elle procure un espace extérieur d'agrément attenant aux espaces de séjour nécessaire à l'habitation améliorant ainsi sensiblement le confort de ses occupants, d'autant plus que la cour située au rez-de-chaussée du bien est fortement enclavée et ne reçoit aucun ensoleillement ;

Considérant dès lors que la dérogation 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) est acceptable ;

3. Les pièces de vie sont maintenues aux deuxième et troisième niveau et non aménagées au premier étage :

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé par l'activité professionnelle du demandeur ;
Considérant qu'en situation existante, la cuisine (7 m²), la salle à manger (13 m²) et le séjour (13 m²), situés au premier étage, totalisent une superficie de 33 m² ;

Considérant que le projet modifié propose un salon au deuxième étage de 14,65 m² à l'arrière du bien, et l'aménagement des combles en un espace de vie d'environ 24,80 m² réunissant cuisine et salle à manger ;

Considérant que le total de ces superficies de 39,45 m² est supérieur de 6,45 m² à la superficie totale des pièces de vie existantes ; que cette augmentation participe sensiblement à améliorer les conditions d'habitabilité du bien ;

Considérant la situation enclavée du rez-de-chaussée et le manque d'ensoleillement des deux premiers niveaux de l'habitation, engendré par la configuration particulière des lieux et la proximité du voisinage immédiat ;

Considérant que le projet optimise l'orientation de l'habitation, en réservant les espaces les plus frais, (côté Nord, sur la rue), aux deux chambres, et en destinant les pièces les plus chaudes, au deuxième étage, (à l'arrière du bien, côté Sud), et au troisième étage, (sous les combles), aux espaces de jour ;

Considérant dès lors que cet aménagement contribue au confort thermique et d'habitabilité du logement ;

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

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 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 ;

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 acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

4. Rue du Brillant, 86

Objet de la demande :

isoler les façades latérales d'un immeuble à appartements

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

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 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 permis de lotir (PL) L 33 du 11.12.1968 : en zones de - bâtisse réservée à l'habitation - parking - jardins privés accessibles au public ;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres d'un site classé « Square Tercoigne » par A.G. du 19.04.1977 ;

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

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, publiée au Moniteur belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartements construit en 1979, de gabarit rez+8+toiture plate, faisant partie d'un ensemble d'immeubles (n°46 au n°86) ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades latérales de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose d'un isolant EPS de 14 cm, recouvert d'un cimentage teinté dans la masse, imitation pierres blanches (RAL 1015 ivoire clair) ;

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

- Art. 126 §11 — dérogation à l'art. 3 du permis de lotir (matériaux et aspect) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/03/2025 au 14/04/2025 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du permis de lotir, qui précise que les façades de toutes les constructions du lotissement seront érigées en matériaux de parement identiques sur l'ensemble des façades ;

Considérant que les façades latérales actuelles présentent un revêtement de pierres blanches ainsi que des bandes séparant les étages en quartz gris-beige ;

Considérant que le reste des façades est composé de vitrages et de balcons ;

Considérant que le projet prévoit de placer une isolation extérieure sur les façades latérales ;

Considérant que l'option de placer une isolation par l'intérieur nécessite une mise en œuvre complexe et délicate ; qu'elle implique la diminution de l'espace intérieur et génère des ponts thermiques entraînant un risque accru de condensation superficielle ;

Considérant que le dépassement prévu sur ces façades est de plus de 14 cm (isolant EPS + cimentage) ;

Concernant l'absence d'informations et de détails relatifs au traitement des balcons et aux pourtours des châssis, qu'il y a lieu de réaliser des finitions soignées afin d'éviter tout problème lié aux ponts thermiques ;

Concernant les recommandations du SIAMU pour un bâtiment de hauteur intermédiaire : prévoir des bandes filantes en laine de roche de 200 cm de hauteur en pied de façade et à chaque niveau, afin de limiter une éventuelle migration du feu sur la façade des bâtiments disposant d'un isolant combustible ;

Considérant que la teinte choisie (RAL 1015 ivoire clair) se rapproche de celle des matériaux existants des façades latérales ;

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

Considérant que les transformations projetées sont minimales et ne sont pas de nature à modifier les perspectives depuis l'espace public ainsi que depuis le site classé « Square Tercoigne » ;

Considérant, par conséquent, que la dérogation au permis de lotir ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 :

- **Réaliser des finitions soignées sur les retours d'isolant, les couvre-murs et le pourtour des châssis et balcons, afin d'éviter des problèmes liés aux ponts thermiques ;**
- **Respecter les recommandations du SIAMU pour un bâtiment de hauteur intermédiaire : prévoir des bandes filantes en laine de roche de 200 cm de hauteur en pied de façade et à chaque niveau, afin de limiter une éventuelle migration du feu sur la façade des bâtiments disposant d'un isolant combustible ;**

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 permis de lotir (PL) L 33 du 11.12.1968 en ce qui concerne les matériaux et aspects des façades, sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

5. Avenue des Charançons, 24

Objet de la demande :

étendre et transformer l'habitation

Motif de la CC :

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)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale construite dans les années 50 de type bel étage sur garage +1+Toiture à 2 versants, dont le jardin se situe au niveau du garage ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démolir l'annexe de 2 niveaux existante ;
- Reconstruire une annexe de 2 niveaux sur toute la largeur de la parcelle ;
- Réaliser une chambre d'ami avec salle de douche à l'arrière du garage ;
- Décloisonner les espaces pour agrandir les pièces d'habitation aux étages ;
- Construire une lucarne dans chaque versant de toiture pour aménager les combles en suite parentale ;
- Construire une terrasse au niveau du bel étage, avec un escalier d'accès au jardin longeant la mitoyenneté ;
- Réaliser une terrasse au niveau du jardin ;
- Remplacer les châssis simple vitrage existants par des châssis en bois double vitrage peints en blanc ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que l'escalier projeté le long de l'axe mitoyen dépasse la profondeur du profil des constructions le plus profond du n°22 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 dérogation au RRU art.4 et 6 du titre I (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
- La prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/03/2025 au 07/04/2025 ;

Considérant que la réclamation porte essentiellement sur la vue plongeante depuis la terrasse projetée, sur le jardin et plus particulièrement la terrasse située au niveau du jardin du n°26 ;

Considérant que la terrasse et l'escalier projetés permettent d'établir une relation directe entre le séjour et le jardin ;

Considérant que la terrasse respecte la distance de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen avec le n°26 conformément aux dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'un accord a été trouvé avec les propriétaires du n°26 en vue de limiter les vues intrusives (voir échange de mail et plan fournis en séance) ;

Considérant en effet que la mise en place d'un bac de plantation à feuillage persistant d'une certaine hauteur pourrait former un cadre de verdure permettant de limiter la sensation d'être vus de part et d'autre de la mitoyenneté ;

Considérant qu'une terrasse avec brise-vue et escalier en colimaçon a été autorisé au n°22 dont le brise-vue n'a pas été placé ;

Considérant que le prolongement du brise-vue le long de la mitoyenneté se développe sur une distance de 1m et sur une hauteur de 3m50 ;

Considérant qu'il sera végétalisé afin d'en limiter l'impact visuel, de l'intégrer dans le cadre de verdure de l'intérieur de l'îlot et de participer à sa qualité paysagère ;

Considérant que le projet améliore la qualité des espaces de vie par découloignement des espaces, augmentation de la surface plancher habitable et l'ouverture de larges baies vitrées en façade arrière s'ouvrant sur le jardin ;

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

Considérant cependant que la maison ne dispose plus de local de stockage ni de grenier, que la chaudière est intégrée dans le garage, que la profondeur du garage est réduite à 4m. et ne présente plus les dimensions minimums pour le stationnement d'un véhicule de taille standard ;

Considérant que le garage risque de devenir un lieu de stockage et que la voiture sera rejetée en voirie ;

Considérant que le rejet des véhicules en voirie constitue une détérioration de la qualité résidentielle du quartier et qu'il y aurait lieu de maintenir la profondeur actuelle du garage afin qu'il puisse également accueillir du stockage ;

Considérant également que la lucarne projetée à l'avant, se situe dans le plan de la façade avant,

Considérant que la commune préconise de respecter un recul de l'ordre de 70 cm par rapport au nu extérieur des façades avant afin de diminuer l'impact volumétrique des lucarnes et de les intégrer avec discrétion dans le tissu urbain environnant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de reculer la face avant de la lucarne d'une cinquantaine de centimètres permettant de garder une hauteur d'allège standard de +/-90 cm

Considérant que la toiture plate de l'extension sera recouverte d'une finition végétale extensive ;

Considérant que la fenêtre de la chambre donnant sur la toiture végétale est transformée en porte-fenêtre et qu'il y a lieu de rendre cette toiture inaccessible par l'installation d'un garde-corps ;

Considérant que la lucarne arrière est pourvue d'un grand châssis vitré et d'un garde-corps entièrement vitré ;

Considérant que les grandes surfaces vitrées situées en hauteur sont une source de mortalité grandissante pour les oiseaux et qu'il y a lieu de réduire les reflets qu'elles occasionnent en plaçant un garde-corps ajouré

Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne de récupération d'eau de pluie

Considérant qu'à l'occasion des travaux il y aurait lieu d'envisager le placement d'une citerne dont le trop plein infiltre le terrain afin de participer à la régulation des eaux de ruissellement en cas de forte pluie

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 réserves de :

- **Respecter un recul minimum de 50cm par rapport au mur de façade pour l'implantation de la lucarne dans le versant avant de toiture ;**
- **Ne pas réduire la profondeur du garage afin que celui-ci puisse servir également de local de stockage ;**
- **Placer un garde-corps devant la porte-fenêtre projetée de la chambre donnant sur la toiture plate végétalisée ;**
- **Préférer le placement de garde-corps métalliques ajourés ;**
- **Envisager la possibilité de placer une citerne d'eau de pluie et d'infiltrer le trop plein dans le jardin ;**
- **Prévoir un bac de plantation à feuillage persistant tel que suggéré en séance par l'architecte à proximité de la limite mitoyenne avec le n°26 ;**
- **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 le revêtement de toiture végétale dans les 3 mois de la réalisation du gros œuvre et réaliser les plantations dans l'année suivant la réalisation 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 RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur du profil mitoyen (art 4 et 6 du Titre I) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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