



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	08:30	PU/30959-19	Monsieur et Madame MONTCRU Arnaud et/ou IMME Sandra	Rue des Garennes 103A aménager un escalier extérieur	X	application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

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

Vu le permis d'urbanisme PU/30958-19 portant sur la réorganisation du rez-de-chaussée (sans aménagement de l'escalier extérieur), délivré à l'adresse en date du 16/03/2020 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants application de l'art. 188/7 du COBAT : dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et hauteur) ;

Vu que 3 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'impact de la rehausse du mur mitoyen liée à l'aménagement de l'escalier et sur les proportions des parties vitrées en façade arrière ;

Vu l'aménagement de terrasse et escalier existant en façade arrière et permettant de relier les niveaux des rez-de-chaussée et de rez-de-jardin ;

Considérant que la modification des espaces du rez-de-chaussée par la délivrance du permis susmentionné implique le réaménagement des espaces extérieurs de liaison entre rez-de-chaussée (terrasse et escalier) ;

Considérant que la terrasse existante est supprimée par la construction de l'extension et n'est pas réaménagée ce qui évite de créer une surface en surplomb générant des vues vers le voisinage ;

Considérant que la position du nouvel escalier prend son départ au milieu de la façade et est implanté parallèlement au plan de façade, le sens de la circulation étant dirigé vers le n°103 ;

Considérant que cet aménagement implique une rehausse du mitoyen de 1m de profondeur sur +/-2m50 de hauteur afin de se conformer au Code civil en matière de vues ;

Considérant que cet escalier améliore l'habitabilité en permettant de profiter plus aisément du jardin ;

Considérant que les remarques émises par le voisin concernant les clôtures du jardin ne relèvent pas du domaine des permis d'urbanisme mais bien du droit civil ;

Considérant que le nouvel aménagement de la façade a été dûment autorisé lors de la délivrance du permis PU/30958-19 ;

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

Vu les déclarations et explications de l'architecte en séance concernant :

- Les différentes solutions étudiées pour positionner l'escalier afin de générer le moins de nuisances possibles et dans le respect du voisinage
- La nécessité de créer une circulation adaptée pour une personne à mobilité réduite

Considérant que chaque proposition d'aménagement comporte ses qualités et désavantages ; que le projet établit le point haut (palier d'accès) au milieu de la façade, au plus loin des mitoyens afin de diminuer l'impact pour le voisinage ;

Considérant qu'une servitude de vue pourrait être acquise afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;

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

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 les art.4 et 6 du titre I (profondeur de la construction et hauteur) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:00	PU/30999-20	Madame Anne Grauwels	Rue de l'Hospice Communal 233 étendre et diviser un immeuble en 2 logemenst	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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

Vu la situation de la demande au PPAS Zone 4 Souverain Ouest AG 08/02/1991 en logement, zone de recul et zone de cours et jardins ; que l'immeuble figure sous l'indice G au plan ;

Vu la situation de la façade avant en zone légale de protection de la Cité- Jardin Le Logis ;

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

Vu la demande d'avis SIAMU envoyée le 5/6/2020 ;

Vu le refus PU/30704-19 délivré en date du 27/05/2019 pour une demande de transformation de l'immeuble en habitation bifamiliale ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison en habitation bifamiliale de 2 duplex, un duplex 1 chambre situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (logement 1), un second duplex 3 chambres au 1^{er} et 2^{ième} étage (logement 2) ;

Considérant que la demande est en dérogation aux prescriptions particulières du PPAS en matière d'implantation art 1.1.8 et de gabarit, en ce que la profondeur est supérieure à 10m et ce sur 3 niveaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'art. 188/7 du COBAT (dérogation à un ppas) ; Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

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 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation en tant qu'immeuble inscrit dans la zone de protection d'un site classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Vu les motifs principaux de refus du permis PU/30704-09 en ce que :

- le projet ne propose pas de plan d'aménagement des zones de pleine terre (zone de recul, zone latérale de recul et zone de cours et jardin) et présente une zone de cheminement en pourtour de la façade latérale Ouest qui imperméabilise la parcelle ; que la dérogation en matière d'implantation implique qu'une attention particulière soit apportée à ce domaine ;
- la façade latérale du projet ne propose aucun traitement esthétique et ceci malgré sa grande visibilité depuis l'espace public qu'il y a lieu de trouver le juste rapport entre le gabarit autorisé et le programme à mettre en place en retravaillant la volumétrie
- le sous-sol est aménagé en garage 1 voiture et en caves, les dimensions de la cave du logement 2 étant particulièrement réduite et peu accessible
- la répartition des surfaces habitables n'est pas adaptée au programme des logements à savoir : des surfaces de vie de jour de +/-75m² pour le logement 1 chambre et de +/-30m² que le projet ne tient pas suffisamment compte de son environnement urbanistique : inscription de la façade avant en zone légale de protection du Logis, situation au sein d'un quartier jouissant d'un cadre urbain soigné et d'intérêt historique (rue de la Herse, rue du Karrenberg, rue de l'Hospice communal, Cités-jardins) pour le logement 3 chambres ; la proposition ne rencontre pas les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que le projet introduit répond aux remarques émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le fonctionnaire délégué et la Commission de concertation dans le cadre de l'étude du dossier précédent en ce que :

- la volumétrie a été retravaillée afin de trouver le juste rapport entre le gabarit autorisé et le programme à mettre en place
- la façade latérale visible depuis l'espace public propose un traitement esthétique participant à l'intégration du projet dans l'environnement bâti et de l'espace public : alternance de brique et de crépis, retrait entre l'ancien et le nouveau volume
- la façade latérale a été retravaillée vers plus de convivialité et propose des percements à distance réglementaire du code civil pour le voisin concerné sis au n° 231 ;
- l'aménagement et la répartition des surfaces des logements ont été revues afin d'offrir de meilleures conditions d'habitabilité et de répondre aux besoins d'un duplex 3 chambres ;
- le dossier contient un plan d'aménagement des abords : les abords sont perméable, les accès aux portes d'entrée en façade avant et latérale étant en dolomie ; la pente de garage est imperméabilisée sur toute la largeur ;
- Le sous-sol comporte les locaux de rangements privatifs (caves), nettoyage et techniques et le garage est aménagé en espace de stationnement pour 1 véhicule et local vélo facilement accessible par l'ensemble des habitants ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit en 1950, dont l'architecture présentait alors un certain charme malgré sa simplicité et permettait d'intégrer le bien au sein du contexte bâti et arboré de ce quartier en cours de densification après la guerre ;

Considérant que l'immeuble a été modifié à plusieurs reprises : en 1954 par l'adjonction d'un garage en sous-sol et plus significativement en 1970 lorsque la toiture à versants est démontée et un nouvel étage à toiture plate reconstruit ; que l'immeuble, suite à ces modifications, perd tout intérêt architectural et esthétique ;

Considérant qu'une véranda est ajoutée plus tardivement sans recevoir d'autorisation préalable ;

Considérant qu'au PPAS, la zone d'implantation projetée est déplacée vers l'intérieur de l'îlot de +/-4m, augmentant la zone de recul et permettant de créer une transition réglant les décalages d'implantation entre les immeubles sis de part et d'autre du bien ;

Considérant qu'en vertu de l'art 1.1.8 du PPAS, le maintien des constructions hors zone constructible en façade avant est autorisé dans le cadre de travaux de réaménagement pour autant que ces travaux portent sur la transformation, l'amélioration ou la préservation des constructions mais sans augmentation de volume ;

Considérant que le gabarit maximum est déterminé par le plan vertical de la façade avant, qui constitue un front de bâtisse obligatoire ; que dans le cadre du projet, ceci implique la démolition de l'immeuble ;

Considérant que l'état sanitaire des constructions est bon et que leur maintien se justifie y compris l'implantation partielle en-dehors de la zone constructible ;

Considérant que la façade arrière du projet se situe sur la limite extrême de bâtisse autorisée et que la zone hors périmètre côté façade avant est conservée, ce qui permet de développer le programme souhaité de 2 logements en offrant des espaces de vie de qualité ;

Considérant que le projet a été retravaillé afin de proposer une esthétique et des proportions qui permettent d'intégrer l'immeuble à la typologie du quartier ;

Considérant que la façade latérale visible depuis l'espace public propose un traitement esthétique participant à l'intégration du projet dans l'environnement bâti et de l'espace public ;

Considérant que la largeur de l'accès au garage et la pente raide de celui-ci, permettent difficilement d'envisager un aménagement avec bandes de roulement, pavés gazon et plantations de part et d'autre ;

Considérant que l'erreur graphique relevée par l'architecte du demandeur sur le plan du PPAS en ce que la profondeur de l'immeuble sis au n°231 est de 13m20 et non 10m ; que cette erreur ne sert ni ne dessert le projet soumis ;

Considérant que le PPAS prévoit dans les prescriptions littérales qu'en cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les prescriptions littérales, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application ;

Considérant que le demandeur souhaite créer deux logements à haute performance énergétique présentant des parties communes partagées tel que le jardin, l'abri vélos et la laverie ;

Considérant que la densité de 2 logements proposée est acceptable compte tenu de la superficie de plancher disponible en application des dispositions du PPAS et de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'aménagement et la répartition des surfaces des logements ont été revues afin d'offrir de meilleures conditions d'habitabilité et de répondre aux besoins d'un duplex 3 chambres ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements et rencontre les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le demandeur souhaite atteindre les critères basses énergies en matière de performances énergétiques et participe en ce sens à la politique d'économie d'énergie poursuivie par la Commune : isolation parois et toiture, châssis haute performance, etc... ;

Considérant que la dolomie n'est pas un matériau chimiquement neutre et risque d'occasionner une perte de biodiversité ;

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

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS Zone 4 « Souverain Ouest » AE 18/03/1993 en ce qui concerne l'implantation et le gabarit art 1.1.8 sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:20	PU/30945-19	Monsieur et Madame Amine et Isabelle DAHMANE	Chaussée de La Hulpe 287 étendre en façade arrière	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)

REPORT dans l'attente de :

- une perspective de l'extension projetée dans son environnement;
- une note technique expliquant les moyens et choix de mise en œuvre afin d'assurer la stabilité des constructions voisines et de fournir un état des lieux détaillé des maisons voisines avant le début de travaux;
- une note technique et détaillée afin de vérifier que les eaux sont correctement récupérées et ne provoqueront pas de dégradation au niveau des murs mitoyens et des habitations voisines ;





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	09:40	PU/30972- 20	Monsieur Nicolas BOUNTZOUKLI S	Avenue des Ortolans 5 rénover et étendre l'habitation	X	application art. 237 COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) dérogation art. 4 et 6 titre I RRU (profondeur de la construction et toiture construction mitoyenne)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et 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 est situé dans la zone légale de protection d'un bien site classé : Cité jardin le Logis ;

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 ;

Considérant que l'avis de la CRMS a été délégué à la représentante de la DPC présente en Commission de concertation ;

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

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

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

- dérogation aux art 4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur – avent et hauteur toiture)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

Considérant que la terrasse auvent est en dérogation en ce que l'ouvrage dépasse la profondeur de l'immeuble le plus profond ;

Vu la faible profondeur des jardins de l'immeuble et des propriétés voisines ; que l'installation de l'auvent de 3m de profondeur diminue les qualités verdoyantes de l'intérieur de l'îlot et peut impliquer un précédent en terme de construction d'annexes chez les voisins ;

Considérant que l'implantation contre la limite mitoyenne de l'abri (avec ou sans paroi latérale contre la haie) implique de potentielles nuisances pour le voisin, les biens n'étant, en situation existante, séparés que par une haie ;

Considérant que le projet porte également sur la rénovation et l'isolation de l'ensemble de l'habitation afin d'améliorer ses performances énergétiques isolation des façades avant et arrière et finition crépi de teinte claire

- isolation de la toiture par l'extérieur
- remplacement de tous les châssis par des vitrages isolant et menuiseries en aluminium de teinte sombre
- pose au niveau du rez-de-chaussée d'un nouvel ensemble en aluminium de portes et d'un encadrement autour ce celles-ci
- déplacement de la lucarne dans la travée verticale de droite de la façade
- toiture en tuiles rouge orangé, pose de 2 fenêtres de toiture et de panneaux photovoltaïques en toiture avant

Considérant que la recomposition propose un ensemble architectural modernisé mais en rupture avec son environnement architectural et plus encore avec le site classé du Logis voisin et en ce que l'alignement au sein duquel s'insère la construction présente une cohérence de matériaux et teintes de matériaux : parements en briques et châssis blanc en bois, etc...

Considérant que l'aménagement des combles est optimisé afin d'accueillir 2 chambres correctement éclairée et présentant une hauteur sous plafond suffisante ;

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

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer le plan du rez-de-chaussée en connectant d'avantage les espaces de vie au rez-de-chaussée (revoir emplacement buanderie etc...)

Considérant que ces lucarnes sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas en largeur les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que la lucarne en façade avant doit être reculée de 70cm en retrait de la ligne de corniche afin d'améliorer son intégration au volume de toiture et à la façade dans son ensemble ;

Considérant que la rehausse de la toiture est en dérogation en ce que la hauteur dépasse la hauteur de la construction la plus haute ;

Considérant que cette dérogation est de l'ordre de 20cm et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée en façade avant au niveau du garage, implique la diminution de la surface aménageable en jardinet de pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan d'aménagement des abords privilégiant les aménagements végétaux et de pleine terre en limitant les accès au garage à des bandes de roulement, ceci en cohérence avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du site de la Cité-jardin Le Logis et afin de respecter l'esprit historique du quartier ;

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 conformément au Plan Gestion de l'eau ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser (citerne, infiltration...) ;

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

- ne pas construire d'auvent
- revoir la façade avant afin de présenter une cohérence de matériaux et teintes de matériaux en ce compris la lucarne en façade avant, en cohérence avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales alentours ;

- reculer la lucarne en façade avant de 70cm en retrait de la ligne de corniche
- présenter un plan d'aménagement des abords privilégiant les aménagements végétaux et de pleine terre en limitant les accès au garage à des bandes de roulement, ceci en cohérence avec les caractéristiques paysagères du site de la Cité-jardin Le Logis
- améliorer le plan du rez-de-chaussée en connectant d'avantage les espaces de vie au rez-de-chaussée (revoir emplacement buanderie etc...)
- mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et limiter au maximum les zones imperméabilisées en utilisant des matériaux adaptés ;

Les plans modificatifs ne préjugent pas de nouveaux actes d'instruction (commission de concertation)

Handwritten scribbles or marks.

Small handwritten mark or symbol.

Small handwritten mark or symbol.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:00	PU/30934-19	Madame Ariane RAZAVI	Rue de la Sapinière 2 Isoler et rehausser la toiture, Isoler les façades arrière et latérale, remplacer les châssis et la porte d'entrée et aménager le jardin	X	l'art. 188/1 du COBAT : à la demande du PPAS, art. 126 §11 : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU : hauteur de toiture prescription 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS zone 2 "Coin du balai" a.g. 01.10.15

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

Considérant que la demande concerne une petite maison unifamiliale villageoise 3 façades, située à front de rue, présentant une annexe arrière au rez-de-chaussée et une serre à l'étage

Considérant que la demande consiste à isoler la toiture, les façades latérale et arrière, remplacer les châssis et la porte d'entrée et réaménager les abords immédiats ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture principale de 15 à 20 cm, et de la toiture de l'annexe de 10 cm
- la pose d'un enduit sur isolant extérieur de 14cm des façades arrière et latérale
- l'agrandissement du puits de lumière éclairant la cuisine - salle à manger
- la suppression de la « serre » construite sur l'annexe du rez-de-chaussée
- la finition extérieure de la toiture de l'annexe par la réalisation d'une terrasse de 1m80 de profondeur et d'une couverture végétale extensive sur le solde non accessible
- le remplacement des châssis existants en PVC par des châssis performants en bois ton naturel
- la suppression de la porte d'origine, toujours présente en façade avant mais non utilisée, et son remplacement par une baie de fenêtre en construisant une allège avec seuil en pierre bleue, encadrement marqué en cimentage et complément de soubassement en pierre bleue
- le déblai des terres de jardin sur 3m70 de profondeur pour réaliser une terrasse de plein pied avec les pièces de vie

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- art. 188/1 du COBAT : à la demande du PPAS,
- art. 126 §11 du COBAT:dérogation au RRU, art.6 du titre I: hauteur de toiture

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que le bien présente déjà une hauteur supérieure à l'immeuble de référence contigu n°4;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants

- actes et travaux visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

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

Considérant que la demande vise principalement à augmenter la performance énergétique et le confort du logement

Considérant que le projet améliore de ce fait le confort et les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que la rehausse de la toiture est peu importante et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni à l'esthétique de l'habitation ;

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

Considérant que la terrasse aménagée en toiture de l'annexe est limitée à la profondeur du mur mitoyen auquel était appuyé la serre à démonter, et à la largeur de l'habitation

Considérant cependant qu'il y a lieu de placer un garde-corps empêchant l'accès à la partie inaccessible de la toiture et de se conformer au code civil en matière de vues obliques vers le n°4 en plaçant un dispositif fixe empêchant l'accès à moins de 60cm de l'axe mitoyen au droit du mur de séparation

Considérant que l'aménagement d'une terrasse de dimension confortable de plein pied avec la cuisine améliore la qualité de la relation entre les pièces de vie et le jardin

Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ne pas modifier le relief du sol à moins de 50cm de distance des axes mitoyens afin de préserver les plantations existantes en mitoyenneté

Considérant que la demande est conforme au PPAS en matière d'implantation et de volume

Vu le résultat infructueux de la recherche historique auprès de différents organismes et sites internet

Vu l'organisation intérieure de l'habitation résultant d'un précédent permis de transformation et la distribution des pièces d'habitation autour de l'escalier central et en particulier le living situé à l'avant et occupant la totalité de la largeur de l'habitation

Considérant que le remplacement par une fenêtre de la porte d'entrée condamnée permet de mieux isoler l'habitation et augmente l'éclairage naturel de cette pièce de vie

Considérant que l'absence de porte d'entrée en façade n'est pas de nature à rompre la lecture d'un rythme d'un alignement de façade

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'about dont la lisibilité architecturale peut être différente.

Considérant que la modification de façade liée à la modification de la baie de porte d'entrée en fenêtre respectent la typologie des façades anciennes des habitations du Coin du balai

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois et de forme identique aux châssis existants

Considérant que ceux-ci ne présentent pas de ceintage à l'étage

Considérant cependant qu'à l'occasion du prochain remplacement de châssis, il y aurait lieu de placer des châssis à double ouvrant dont l'imposte épouse le ceintage du linteau de fenêtre.

Considérant que le ceintage des baies de fenêtre est particulièrement peu marqué.

Considérant que les matériaux et teintes proposées sont respectueux caractéristiques urbanistique du coin du balai et conformes aux prescriptions du PPAS

Considérant cependant que la demande ne précise pas si l'enduit de façade à rue est renouvelé et si le dessin des faux parpaings est maintenu

Considérant également que la corniche existante est la corniche d'origine qui est identique à la corniche du n°4 et présente un profil mouluré et travaillé à l'ancienne.

Considérant que la nouvelle corniche proposée ne présente pas ces caractéristiques et que la suppression de ces détails, ainsi que le lissage de la façade, contribuent à un appauvrissement de qualité patrimoniale du bien

Considérant que cet appauvrissement constitue un précédent préjudiciable au caractère ancien et bucolique du quartier qu'il y a lieu de préserver

Considérant que l'article 192 prévoit que l'autorité délivrante peut imposer des délais de mise en œuvre des travaux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE

- reproduire une corniche travaillée identique à l'existante et à celle du bien contigu n°4
- maintenir l'aspect « faux parpaings » de l'enduit de façade
- placer un garde-corps et un dispositif fixe empêchant l'accès à la partie inaccessible de la toiture et à moins de 60cm de l'axe mitoyen au droit du mur brise-vue de la terrasse du 1^{er} étage
- placer des châssis à double ouvrant dont l'imposte épouse le ceintrage du linteau de fenêtre lors du prochain remplacement de châssis
- préférer le bois issu d'une sylviculture durable
- ne pas modifier le relief du sol à moins de 50cm de distance des axes mitoyens
- fournir des plans modifiés répondant aux conditions reprises ci-dessus
- réaliser la finition végétale extensive dans les 3 mois de la réalisation des travaux

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU, art 6 du Titre I en ce qui concerne la hauteur de la toiture est accordée 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.

1000



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	10:20	PU/30997- 20	Monsieur Antonio CECCHINATO	rue de l'Hospice communal 25 régulariser le placement d'un auvent	X	prescription 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee art 126 du COBAT : dérogation à un PPAS

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS zone 4 "Souverain Ouest" A.E. du 18/03/1993 ;

Vu également la situation dans le périmètre du permis de lotir L101 du 12/10/1998;

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

Considérant que la demande concerne d'une ancienne maison villageoise R+1+Toiture Mansart, située dans une impasse, perpendiculairement à la rue et à l'arrière de l'immeuble n°21-23

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant d'avant 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'un auvent en façade avant au-dessus du fond de l'impasse ;

Considérant qu'il s'agit d'un auvent situé au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée à l'habitation, qui s'étend sur toute la largeur de l'habitation sur une profondeur de 80cm

Considérant que la demande déroge à la prescription 2.1.4. du PPAS en matière d'esthétique en ce qui concerne la largeur et la hauteur des éléments architecturaux en saillie sur façade ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art 126 du COBAT dérogation au PPAS en matière d'esthétique

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

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

Vu la configuration particulière des lieux et l'absence de passage de véhicules ou d'usager de la voirie à proximité du auvent

Considérant que l'auvent a pour but de se prémunir des vues existantes depuis les fenêtres de l'immeuble de bureau également situé dans l'impasse et faisant face à l'habitation

Considérant la demande amélioration des conditions d'utilisation et de confort du logement ;

Considérant que la demande est éloignée de l'espace public et que la présence du auvent est peu perceptible depuis la rue

Considérant que le modèle d'auvent choisi convient au caractère ancien et bucolique de l'immeuble et de l'impasse

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités esthétiques et résidentielles du voisinage ;

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 ;

Considérant cependant que l'accessibilité au service d'incendie et aide médicale urgente doit être garanti,

AVIS FAVORABLE de la commune, sous réserve de :

- Solliciter l'avis du SIAMU

Considérant que l'auvent est peu visible de l'espace public

Considérant cependant que le placement de cet auvent n'est pas justifié dans la demande

Considérant que le placement de cet auvent encombre l'espace lié à la servitude desservant plusieurs habitations

Considérant que l'auvent, tel qu'il est placé est de nature à entraver le passage des véhicules et des dispositifs du SIAMU ou lors de déménagements ;

Considérant que la présence d'un volet en PVC devant la porte qu'il y a lieu de supprimer ou de régulariser ;

AVIS DEFAVORABLE de



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	10:40	PU/30985-20	LOUISE INVEST S.P.R.L. Madame Julie MURS	Rue des Epicéas 51 transformer et étendre l'habitation	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Vu l'inscription d'office de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art.333 du CoBAT) ;

Considérant que la demande concerne une petite maison d'habitation construite entre 1900 et 1918 de gabarit R+1+ toit mansardé formant un ensemble avec la maison sis au n°53 et comportant à l'arrière des annexes;

Considérant que la parcelle concernée est peu profonde et comporte cour située au niveau caves et accessible depuis le rez-de chaussée par une terrasse et un escalier dûment autorisés;

Considérant que la demande vise à rénover et étendre l'habitation et porte plus précisément sur :

- Rehausser en façade à rue l'allège de fenêtre du bow-window au même niveau que l'allège de l'immeuble voisin ; celle-ci sera pourvue d'un cimentage ;
- Remplacer les châssis et porte en pvc par des menuiseries en bois de ton foncé ;
- Supprimer les garde-corps en béton situés au premier étage ;
- Transformer et réorganiser les espaces intérieurs
- Etendre l'annexe au premier étage sur toute la largeur de façade ;
- Supprimer l'annexe wc au niveau de la terrasse arrière et placer un brise-vue sur le mitoyen avec l'immeuble sis au n°53 ;

- Créer une lucarne dans le versant arrière du toit afin d'aménager une chambre sous combles de 8.40m²;

Vu l'avertissement (annexe II) envoyé par recommandé au propriétaire du bien sis au n°53

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les constructions dépassent de plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et en ce que la palissade dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne ;

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

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II art. 3 en ce que la superficie de la chambre aménagée sous combles est inférieure à 9m² ;

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)
- dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et profil de toiture)

Considérant qu'une lettre nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 émanant du propriétaire du bien contigu sis au n° 55 de la rue des Touristes portant principalement sur l'absence d'objection de principe sur la rénovation et sur la vérification des règles du Code Civil ;

Considérant l'état de vétusté de l'habitation ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement, l'aspect esthétique de la façade et valorise le patrimoine d'ensemble ;

Considérant cependant, que les menuiseries de teinte foncée ne participent pas à la valorisation du patrimoine ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis de teinte claire ;

Considérant que la rehausse de l'allège est massive qu'il y a lieu de revoir le traitement en proposant un soubassement dans un matériau qualitatif et durable qui rappelle le niveau d'origine ;

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

Considérant que la surface de la chambre projetée sous combles permet de garantir les conditions de confort et de salubrité que la dérogation au Titre II peut être acceptée ;

Considérant que l'isolation du toit et le placement de châssis performants contribuent à l'isolation thermique de l'habitation et participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable.

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ; que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions

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

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant par ailleurs, que le projet soumis prévoit l'amélioration des surfaces plantées de pleine terre en zone de recul ;

Considérant par conséquent qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les dérogations au RRU Titre I art. 4 et 6 et au Titre II art. 3 en matière de superficie de la chambre aménagée sous combles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage sont acceptables;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant que la terrasse et l'escalier figurent sur les plans d'archives et ont dès lors été dûment autorisés ;

Considérant que les baies de fenêtres se situent à plus d'1m90 de la limite séparative avec le bien sis au n°55 de la rue des Touristes et est donc conforme à l'art. 678 ;

Considérant que le brise-vue permet de supprimer les vues droites et obliques sur le bien sis au n°53 depuis la baie de fenêtre située au rez-de-chaussée et la terrasse ;

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

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

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

- prévoir une teinte claire pour les menuiseries en façade à rue ;
- revoir le traitement en proposant un soubassement dans un matériau qualitatif et durable qui rappelle le niveau d'origine ;
- 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) au Titre II art. 3 en matière de superficie de la chambre aménagée sous combles sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	11:00	PU/31009-20	Monsieur Rodrigue ULLENS de SCHOOTEN	Chemin des Chablis 4 modifier le permis d'urbanisme (réf.PU/30354-17) en vue de modifier le lieu de la piscine, ses dimensions et son type	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate d'une zone à haute valeur biologique ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une propriété comportant une maison d'habitation de type 3 façades faisant partie d'un ensemble de 4 maisons construites entre 1874 et 1899 sises aux n°1 et 3 drève des Volubilis et n°2 et 4 chemin des Chablis présentant des caractéristiques typologiques similaires;

Considérant que cet ensemble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT);

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30354-17) délivré au demandeur le 09/01/2018 pour étendre et transformer l'habitation ;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré le 03/12/2019 pour modifier le lieu de la piscine, ses dimensions et son type en application de l'art. 102/1 du CoBAT;

Considérant que la présente demande vise à répondre aux objections de ce refus en optant pour une implantation de la piscine le long de l'annexe en relation avec les terrasses (ouverte et couverte) et maintenant une vaste zone perméable dans le jardin ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la modification du revêtement des façades de la maison principale par un badigeon à la chaux de couleur naturelle ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) envoyé par recommandé au Musée des Sciences Naturelles , propriétaire du bien contigu ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte aux

Considérant qu'une lettre nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/20 au 22/06/20 émanant d'une riveraine et demandant à être entendue en commission de concertation;

Considérant que le demandeur a décidé d'augmenter la capacité de stockage des citernes d'eau de pluie ; que le choix s'est porté sur un volume de stockage de 40.000l réparti sur 3 citernes dont l'objectif est d'alimenter non seulement la piscine mais également l'étang situé à cheval sur la propriété du Musée des Sciences Naturelles ;

Considérant que le choix d'implantation des citernes à l'emplacement initialement prévu pour la piscine se justifie afin de ne pas augmenter les surfaces imperméables et par le choix d'une piscine naturelle ;

Considérant que la nouvelle implantation le long de la terrasse privilégie la préservation des valeurs biologiques, esthétiques et naturelles de la propriété du demandeur et de la propriété du Musée des Sciences naturelles située en zone à haute valeur biologique ;

Considérant que le choix de traitement de l'eau par un système de filtration naturelle à l'aide d'une zone de lagunage en lieu et place d'un système de filtration chimique favorise la biodiversité et s'intègre plus harmonieusement dans le paysage ;

Considérant que l'étang situé à cheval sur la propriété du Musée des Sciences Naturelles est artificiel et s'assèche en été ;

Considérant qu'en accord avec Bruxelles-Environnement, le demandeur a décidé de rénover entièrement l'étang ;

Considérant que les façades étaient badigeonnées de couleur rouge type « sang de bœuf » avec par endroit des bandes jaunes et noires ;

Considérant que la note explicative et le reportage photographique joints à la demande démontrent que la façade présente des zones plus sombres du fait de la présence d'eau et d'humidité pour la salubrité et la bonne tenue du bâtiment ; que les rejointoyages sont friables et vides et que le badigeonnage appliqué sur les briques était lavé par le temps ;

Considérant que le badigeon à la chaux a l'avantage de respecter la perméabilité du bâtiment à l'air ;

Considérant que la teinte naturelle s'harmonise avec la teinte des matériaux de l'extension contemporaine ;

Considérant cependant, que le jeu chromatique participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant que le dossier est 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 ;

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

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

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

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une intégration paysagère de l'accès technique ;

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

- respecter la technique de lagunage destinée à filtrer naturellement l'eau de la piscine ; tout autre procédé de filtration de l'eau est strictement interdit ;
- souligner les lits de briques par un badigeon ton sur ton afin de mettre en valeur le rythme de jeux chromatiques dans les 6 mois de la délivrance du permis ;

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 ;

Handwritten scribbles or marks, possibly initials or a signature, located in the upper right quadrant of the page.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	11:20	PU/30885-19	Monsieur Antoine DUPUIS	Chemin des Silex 2A Régulariser l'extension du sous-sol de l'habitation, la modification de l'escalier intérieur, la réalisation de deux murs de soutènement et la modification des abords (relief, cheminement, ...)	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Considérant que l'évaluation appropriée sur les incidences date de 2015 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de travaux effectués sans permis; qu'il y a lieu dès lors, de compléter cette évaluation au regard des recommandations reprises dans l'EA par une analyse des incidences des aménagements effectués (murs de soutènement, modification du relief, les replantations, points d'éclairage sur les chemins)

Considérant les contradictions entre les déclarations de l'architecte et des réclamants en ce qui concerne le niveau naturel des terres ; qu'il y a lieu d'objectiver les modifications du relief ;

Considérant que les travaux réalisés impactent le réseau racinaire de plusieurs arbres; qu'il y a lieu de réaliser une expertise sanitaire des arbres situés sur la propriété ;

REPORT dans l'attente d'une évaluation appropriée sur les incidences des aménagements effectués (murs de soutènement, modification du relief, les replantations, points d'éclairage sur les chemins), d'une expertise sanitaire des arbres situés sur la propriété et de fournir des coupes de profil afin d'objectiver les modifications de relief ;

Considérant que la demande accompagnée des documents complémentaires devra être à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 07 juillet 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
10	12:00	17/PFU/173 2252/	Olivier Braibant	Avenue des Nymphes 46 Transformer et étendre une maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Vu que la situation du bien dans la zone de classement visé par l'AGRBC du 15-02-2001 classant comme ensemble les Cités-Jardins Le Logis-Floréal ;

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

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation construite en 1956 par l'architecte G.Doyen, de type bel étage comportant 3 niveaux, une toiture à versants et un pignon aveugle ;

Considérant que cette habitation est représentative de son époque avec sa structure de poteaux de briques vernies et briques nues en façade arrière, de panneaux sandwich colorés, de bandeaux de ciment, de garde-corps blancs ; et sa toiture en bâtière munie de deux lucarnes rampantes à l'inclinaison particulière des vitrages dirigés vers le sol ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation de l'ensemble de la maison et la construction d'une extension en façade arrière et plus particulièrement :

- ravalement de la façade avant, avec maintien des menuiseries et ferronneries existantes, et remplacement des panneaux sandwich colorés par des vitrages;

- en toiture : remplacement des lucarnes par des lucarnes plus hautes (ossature bois, isolation et revêtement en zinc naturel), à l'inclinaison droite, avec isolation de la toiture et aménagement des combles en chambre et salle de douche. Il est également prévu de supprimer les cheminées et de créer une nouvelle évacuation pour la cheminée de la chaudière (sortie de toiture en métal);
- façade arrière : extension au niveau du bel étage (rez-de-jardin), avec une annexe adossée au mur mitoyen existant et couverte d'une toiture plate; isolation extérieure de la façade arrière (avec reconstitution des trumeaux de briques); remplacement des châssis et des seuils (aluminium, laqué anthracite), suppression du panneau sandwich et élargissement du trumeau extérieur bordant cette fenêtre;
- isolation du mur pignon aveugle (enduit clair sur isolant).

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

Vu l'avis défavorable conforme de la CRMS émis en séance du 13/05/2020 ;

Considérant que les caractéristiques de cette maison, à savoir la composition des façades, le jeu des pleins et des vides, l'alternance vitrage-panneau sandwich colorés, les proportions et la typologie des lucarnes rampantes, les matériaux (façade avant), les jeux chromatiques fondent les qualités matérielles et stylistiques de la maison ;

Considérant que les faire disparaître ou tant les transformer serait synonyme de perte de caractère et de banalisation de cette architecture qui revêt une valeur patrimoniale ;

Considérant la nécessité d'adapter la maison aux conditions d'habitabilité actuelle ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir le projet en s'appuyant sur une compréhension approfondie de la maison pour une intervention plus respectueuse de la composition d'origine et de ses lignes de force (maintien des panneaux sandwich ou, du moins, du système chromatique et du jeu de pleins et de vides dans l'ordonnement des fenêtres des façades avant et arrière ; maintien de la typologie et de l'emprise des deux lucarnes, sans pour autant s'opposer à leur remplacement dans un plus grand respect de leur modénature ; meilleure intégration, sobre et légère, de l'annexe projetée perturbant moins la composition de la façade arrière)

AVIS DEFAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.