



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	09:00	17/PFD/175 6337/	Institut de l'Assomption	Avenue des Archiducs 68 et 62 - 64 Installer temporairement un conteneur de deux classes en rez de chaussée pour les élèves de P1 et P2 de l'école Sainte Thérèse pendant la rénovation lourde de son bâtiment principal pour l'année scolaire 2020/2021.	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du site classé des Cités-Jardins (A.G. 14-02-2001 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'installer temporairement un conteneur de deux classes en rez de chaussée pour les élèves de P1 et P2 de l'école Sainte Thérèse située au n°50 de l'avenue des Archiducs pendant la rénovation lourde de son bâtiment principal pour l'année scolaire 2020/2021 ;

Considérant que cette présente demande de permis d'urbanisme fait suite au permis d'urbanisme (référence AATL : 17/PFD/1714823) délivré le 23/01/2020 par la Région pour rénover lourdement le bâtiment principal dont le remplacement des châssis, l'isolation de la toiture et la démolition/reconstruction de nouveaux escaliers ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2020 au 19/10/2020 ;

Vu l'avis favorable sous conditions émis par le SIAMU en date du 15/09/2020 ;

Vu l'avis émis en date du 14/10/2020 par AccessAndGO concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'exécution des travaux de rénovation nécessite une emprise totale du chantier sur le site de l'école Sainte Thérèse ;

Considérant que le projet soumis permet d'exécuter les travaux de rénovation tout en assurant aux élèves et professeurs les conditions indispensables de sécurité et de qualité d'enseignement durant la période de chantier;

Considérant que les conteneurs sont destinés aux classes de primaires P1 et P2 et seront implantés sur le parvis de l'église sur le site de la paroisses Notre Dame du Perpétuel Secours ;

Considérant que les deux classes seront réparties en 4 modules de 6mX3m assemblés en un seul niveau posé sur le sol ; que chaque local de classe a une superficie de 36m², soit une emprise totale au sol de 72m² ;

Considérant que les conteneurs seront équipés de chauffage, éclairage et ventilation ;

Considérant que des équipements sanitaires (1wc et deux éviers) seront également prévus ;

Considérant que les classes de maternelles se donneront dans les locaux paroissiaux « salles zenith » au niveau -1

Considérant que les classes P3, P4, P5 et P6 seront transférées sur le site de l'école de l'Assomption Fondamental située Jagersveld 5

Considérant que l'implantation de ces conteneurs se situera en dehors de la zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités-Jardins et n'est pas de nature à modifier les perspectives sur et depuis l'ensemble classé ;

Vu les déclarations du demandeur en que ces installations sont placées et en ce que le chantier débutera le 01/12/2020 pour une durée de 240 jours ;

Considérant que l'implantation de ces installations se situe à proximité d'arbres à haute tige ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions et mesures pour garantir la survie des arbres sur le site;

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 :**

- prendre toutes les précautions et mesures pour garantir la survie des arbres ;
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 10/09/2020 ;



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	09:20	17/PFD/175 5622/	Centre public d'Action sociale de Watermael- Boitsfort	Rue du Loutrier 69 Rénover la toiture avec rehausse de 0,12 m : installer une nouvelle isolation , placer un nouveau recouvrement en ardoise naturelle, créer des fenêtres de toit et agrandir une baie (sortie de secours existante)	X	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public 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 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit du bâtiment de l'Administration Centrale du CPAS de Watermael-Boitsfort de gabarit « rez + 1 + toiture » construite avant 1932 et faisant partie d'un ensemble inscrit d'office l'inventaire (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant que le bâtiment est isolé , en retrait de la rue et donc pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit principalement de rénover la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'installation d'une nouvelle isolation,
- Le placement d'un nouveau recouvrement en ardoise naturelle et plus proche du matériau d'origine,

- La création de fenêtres de toit
- L'agrandissement d'une baie utilisée comme sortie de secours

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistique en zone d'équipement)
- dérogation à l'article 8 (hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2020 au 19/10/2020 ;

Considérant que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 8) concerne l'isolation, par l'extérieur, de la toiture ;

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

Considérant que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 8) est acceptable vu que la modification est minime (0,12 m) et que le bâtiment est loin de ses voisins ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la rénovation de la façade (agrandissement de baie) et de la toiture (ardoise naturelles et fenêtres de toit) est prévue dans le respect des caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet soumis répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux .

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	09:40	PU/31037- 20	Monsieur Serge Pierre BARETTE	Rue des Epicéas 64 construire une véranda	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

Considérant que la demande concerne un maison mitoyenne unifamiliale de type bel étage comportant 3 niveaux et une toiture à versants ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une annexe type véranda « jardin d'hiver » au rez-de-chaussée en façade arrière sur la surface de la terrasse existante sur une profondeur de 3m60 et que la demande ne porte sur aucun autre objet ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art.4 en ce que l'annexe dépasse de 60cm la profondeur de la construction voisine située au n° 66 ;

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 à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/10/2020 au 26/10/2020 ;

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

Considérant que la nouvelle annexe est un espace habitable autonome ; les châssis existants étant maintenus ;

Considérant qu'un recul par rapport à l'axe mitoyen est réalisé afin de ne pas réaliser un mur en briques pleine de 30 cm d'épaisseur ;

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 en prévoyant une toiture végétalisée ou de type gravier ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant, cependant, qu'il y a lieu de vérifier la conformité des châssis et portes en façade à rue et de la zone de recul ;

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 finition soignée de la toiture plate de type toiture végétalisée ou de type gravier (pas de membrane étanche visible) ;
- Fournir des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT ;

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 Titre I art. 4 (profondeur des constructions) 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	10:00	PU/31007-20	Madame Nicole Laurent	rue du Rouge-Gorge 14 transformer l'habitation et ses annexes, et construire une lucarne en facade arriere	X	Art 188/7 du COBAT : à la demande du PPAS : modification d'un bâtiment à valeur patrimoniale art. 126 §11 du COBAT : dérogation au PPAS en matière de volume art. 207 du COBAT : bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire pt 21. du PRAS : modification visible depuis l'espace public 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 Zone 2 « Coin du Balai » (A.G. du 01-10-2015) ;

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

Considérant que la demande concerne une construction datant d'avant 1932 reprise d'office à l'inventaire du patrimoine en vertu de l'art 333 du COBAT

Considérant que qu'il s'agit d'une maison unifamiliale d'alignement de type bel étage sur « cuisine-cave » semi enterrée à l'avant + 1 + Toiture à versants, présentant une annexe à toiture plate au bel étage, joignant le corps de bâtisse à une ancienne remise de jardin d'un seul niveau avec toiture en tuile à double versants transformée en séjour.

Considérant que la demande consiste à transformer l'habitation et ses annexes, réorganiser les espaces intérieurs, construire une lucarne passante en façade arrière, et rafraîchir la façade avant

Considérant que les actes et travaux portent plus précisément sur :

- La réalisation d'un escalier intérieur pour relier la pièce avant du bel étage, affectée en chambre, avec la pièce habitable du niveau inférieur affectée en bureau, totalisant ensemble +/- 20m²
- L'utilisation du sous-sol arrière en dressing et salle de bain
- L'utilisation de la pièce arrière du corps de bâtisse en vestibule avec wc, (le wc actuel situé sous l'escalier, étant remplacé par une laverie)
- La réalisation d'un séjour de 30 m² dans les annexes comprenant cuisine, salle à manger et living,
- La réalisation d'une chambre d'au moins 20m² par niveau (1^{er} et combles) avec cabinet de toilette individuel
- La réalisation de porte-fenêtres en façade arrière au niveau de l'ancienne remise et de la chambre de l'étage
- La construction d'une lucarne passante avec porte-fenêtre au niveau de la chambre aménagée dans les combles
- La restauration et l'isolation des toitures à versants par l'intérieur
- La rehausse et l'isolation par l'extérieur la toiture plate de l'annexe avec agrandissement de la verrière
- La réalisation d'une terrasse de 18m² à l'arrière de la remise
- Le remplacement des châssis simple vitrage de la façade avant par des châssis double vitrage en bois peint en gris anthracite du même modèle que les châssis existant
- La mise en peinture de la façade avant en gris clair

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

- Art 188/7 du COBAT : à la demande du PPAS : pt 4.4.1.1 : modification visible de l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale

Considérant qu'une lettre de réclamation, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/10/2020 au 26/10/2020 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur des craintes d'intrusions visuelles vers l'habitation et le jardin voisin n°12, depuis les fenêtres projetées et depuis le jardin en raison de l'absence de précision en ce qui concerne le traitement de la clôture mitoyenne ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- la prescription particulière 1.5.2° du PRAS : modification visible de l'espace public en zicheel
- l'art 207 du COBAT : actes et travaux à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant que ces travaux rentrent dans le cadre de la rénovation complète de l'immeuble

Considérant que la construction de la lucarne constitue une dérogation au PPAS en ce que les constructions existantes dépassant les limites extrêmes autorisées, peuvent faire l'objet de transformations pour autant que leur volume ne soient pas augmenté

Considérant cependant que la lucarne projetée se situe dans la zone constructible du PPAS, et est conforme aux prescriptions du PPAS et du RRU en matière de lucarne

Considérant que cette augmentation de volume est mineure et ne dépasse pas 4 m³

Considérant également que la maison voisine au n°12 dépasse le front bâti arrière de 3m ; constituant une œillère et empêchant toutes vues depuis les fenêtres projetées vers cette habitation et son jardin, qui présente, par ailleurs, également une façade abondamment vitrée et une lucarne imposante en toiture,

Considérant que la lucarne et la porte-fenêtre projetée dans le mur arrière de l'ancienne remise respectent les distances prescrites par le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant cependant , que la baie de porte-fenêtre prédispose à accéder sur la plateforme ; que celle-ci doit être rendue inaccessible ; que la baie devra être pourvue d'une allège et que le panneau bois devra être supprimé ;

Considérant par conséquent que la construction de la lucarne et les modifications des baies de façade arrière moyennant adaptations reprises ci-dessus ne sont pas de nature à occasionner des vues intrusives sur le bien voisin ni à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les façades arrières sont orientées au nord, et que ces ouvertures améliorent l'éclairage naturel des locaux habitables et la relation entre les locaux de séjour et le jardin ;

Considérant cependant que le bien se situe à proximité de la Forêt de Soignes classée en zone Natura 2000 ; qu'il y a lieu de veiller à limiter les pollutions lumineuses en prévoyant des dispositifs tamisant la lumière et un éclairage nocturne adapté afin de ne pas perturber la faune nocturne ;

Considérant que l'organisation intérieure projetée n'est pas qualitatif en ce qu'il porte atteinte aux dimensions des locaux habitables principaux du bel étage d'origine et les transforme en espace de circulation gaspillant ainsi l'espace utile déjà réduit de l'habitation ;

Considérant qu'il y aurait lieu de déplacer l'escalier intérieur du bel étage vers le niveau inférieur au niveau du hall (au niveau du wc projeté), maintenir le wc tel qu'existant et intégrer la laverie à la cuisine ou en cave, afin de préserver les dimensions d'origine de la pièce à rue et la qualité habitable et spatiale de celle-ci

Considérant que la répartition projetée des locaux et des superficies prédispose à la division de l'immeuble en plusieurs unités indépendantes et met en péril le caractère unifamilial de l'immeuble ;

Considérant que cette division serait contraire à la prescription 2.1.1. § 2 déterminant les activités autorisées en zone d'habitat

Considérant que la terrasse projetée se situe en hauteur de +/- 2m par rapport au jardin du n°12, que celle-ci longe la mitoyenneté constituée du mur de soutènement surmonté d'une clôture, et qu'il existe actuellement des vues plongeantes depuis le jardin sur le bien voisin

Considérant de plus que la parcelle s'élargit vers l'arrière occasionnant des vues intrusives vers la façade arrière voisine

Considérant que la demande n'apporte pas de solution au traitement de la mitoyenneté

Considérant par ailleurs que la terrasse couvre 50% de la superficie du solde non bâti de la parcelle, portant la minéralisation de celle-ci jusqu'à +/- 19 m à l'intérieur de l'ilot et à 80% de la superficie totale de la parcelle

Considérant que le PPAS impose le maintien d'au moins 75% de surface perméable de pleine terre sur la partie non bâtie de la parcelle

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter à la fois la minéralisation de la parcelle et les vues plongeantes vers le bien voisin en réduisant la superficie de la terrasse de moitié et en l'écartant de la mitoyenneté avec le n°12 par une zone de plantation en pleine terre entre la terrasse et la clôture d'une largeur d'au moins 70cm

Considérant également qu'il y a lieu de constituer un écran visuel au niveau de la mitoyenneté conformément à la prescription 4.3.2. du PPAS en matière de clôture mitoyenne; et en accord avec le propriétaire voisin

Considérant qu'il y a lieu de participer à l'amélioration de la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'ilot par des plantations en pleine terre et en soustrayant la membrane étanche apparente de la toiture plate à la vue depuis les étages habitations par une couverture gravillonnée

Considérant que les couleurs proposées pour la façade avant sont des couleurs appropriées respectueuses du caractère ancien de l'immeuble ; qu'il y a lieu de soumettre à l'approbation du Collège un échantillon de la teinte projetée ;

Considérant cependant que la demande ne précise pas les teintes et matériaux des seuils de portes et fenêtres et du soubassement

Considérant que ceux-ci sont actuellement peints en jaune et qu'il y aurait lieu de les décaper afin de retrouver leur aspect d'origine

Considérant également que la demande ne précise pas non plus ce qu'il advient de la porte d'entrée, que l'aspect de celle-ci est à préserver

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet devra faire l'objet de plans modifiés pour ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE CONDITIONEL UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, dont LES RESERVES SONT DE :

- rendre la plateforme inaccessible ; réduire la dimension de la baie projetée en façade arrière en prévoyant une allège de fenêtre et supprimer le panneau bois ;
- soustraire à la vue la membrane étanche apparente de la toiture plate par une couverture gravillonnée
- déplacer l'escalier intérieur du bel étage vers le niveau inférieur au niveau du hall, maintenir le wc tel qu'existant et intégrer la laverie à la cuisine ou en cave, afin de préserver les dimensions d'origine de la pièce à rue et la qualité habitable et spatiale de celle-ci
- réduire de moitié les dimensions de la terrasse en s'écartant de la limite mitoyenne avec le n°12 en prévoyant une zone de plantations en pleine terre d'au moins 70cm ;
- réaliser les plantations au plus tard dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre ;
- se conformer à la prescription 4.3.2. du PPAS en matière de clôture en concertation avec le propriétaire du n°12 ;
- décaper les soubassements et seuils de portes et fenêtre et repeindre ceux-ci si nécessaire en couleur pierre bleue
- maintenir et restaurer la porte d'entrée ou la reproduire à l'identique ;
- soumettre à l'approbation du Collège un échantillon de la teinte projetée en façade à rue ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- placer une descente d'eau pluviale en zinc en façade avant

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 à la prescription du PPAS en ce qui concerne l'augmentation de volume des bâtiments dépassant les limites extrêmes autorisées est accordée 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.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	10:45	PU/31075-20	Monsieur Laurent GILLIOT et Madame Héloïse - BEGAULT	Rue Willy Coppens 21 transformer et rénover la maison unifamiliale		application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, disposant d'une zone de recul, d'une zone de retrait latéral du côté gauche et d'un jardin arrière, de gabarit rez + 1 + *Mansart* construite en 1932 ;

Considérant que le bien a été agrandi et modifié à deux reprises en 1990, qu'il comporte une annexe latérale, en partie arrière du rez-de-chaussée, construite contre la limite mitoyenne de droite, étant la limite de fond de parcelle du n° 82 de la drève du Duc et la limite latérale droite du fond de jardin du n° 80 de cette même drève ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rationalisation des espaces de vie principale existants au rez-de-chaussée, avec notamment l'élargissement et la modification de certaines baies dans les murs porteurs de la maison et la réalisation d'une porte-fenêtre en façade avant en vue de réaliser une liaison entre le salon et le jardin,
- Le remplacement du toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée par une verrière permettant d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le logement,
- La suppression de l'auvent existant à l'arrière du rez-de-chaussée,
- La réorganisation du 1^{er} étage et l'aménagement de deux chambres à coucher confortables dont l'une avec dressing et chacune avec une salle de bain ou douche privative, ainsi qu'une buanderie,
- Le percement de deux baies de fenêtres dans la façade avant, au 1^{er} étage et le rebouchage des deux baies de fenêtres existantes en façade latérale droite construite en mitoyenneté,
- La réalisation de deux nouvelles lucarnes au 2^{ème} étage, l'une dans la chambre 3 et l'autre sur le palier, et l'aménagement de deux chambres, une salle de bain et une salle de jeux à ce niveau,
- L'isolation de la toiture, le remplacement des châssis avec suppression des caissons à volet existants, la suppression d'une cheminée existante en façade latérale, la modification de la baie de fenêtre du palier du 1^{er} étage et la transformation, en fenêtre, de la porte-fenêtre existante dans la cuisine (en façade arrière, au rez de-chaussée) ;
- L'abattage de deux bouleaux existants situés en zone de recul ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les matériaux projetés dans le cadre de la rénovation et transformation du logement sont de qualité et s'intègrent harmonieusement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que les châssis projetés seront en bois peint en noir, que le crépi des façades sera peint en blanc cassé ; que les lucarnes et la corniche en bois seront également peintes en blanc ; que la nouvelle descente d'eau de pluie sera en zinc et que le revêtement de la toiture isolée restera l'ardoise naturelle ;

Considérant que la rénovation de la maison s'intègre harmonieusement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que les constructions voisines sont principalement réalisées en briques rouges et munies de châssis blancs ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est recouverte de crépi, qu'il sera peint en blanc cassé ;

Considérant dès lors que la teinte noire des menuiseries tranchera avantageusement avec la teinte claire du revêtement des façades et des lucarnes insérées dans un brisis en ardoises naturelles ;

Considérant par conséquent que le projet qui conserve les teintes principales existantes pour le bien s'intègre discrètement à l'esthétique générale de la ZICHEE ;

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

Considérant l'absence de modification du mur mitoyen contre lequel l'annexe du rez-de-chaussée est appuyé ;

Considérant que la rationalisation des espaces de vie principale, avec percement du mur porteur entre la cuisine et la salle à manger, l'agrandissement de la cuisine dans une partie de l'annexe existante et dont la toiture sera remplacée par une verrière ainsi que l'aménagement d'une family room dans la partie avant de cette annexe, située derrière l'escalier, participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que l'élargissement de la baie de fenêtre du salon et sa transformation en une porte-fenêtre permet de créer un lien entre les abords se développant sur trois des quatre faces de la maison et le logement unifamilial à 4 chambres rénové ;

Considérant en outre que le projet permet d'améliorer l'éclairage naturel du logement unifamilial, notamment grâce au remplacement de la toiture plate de l'annexe par une verrière et à la création de nouvelles fenêtres et lucarnes aux étages ;

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

Considérant que la demande inclut l'abattage de deux bouleaux existants, situés en zone de recul ;

Considérant que le demandeur a fourni un plan d'aménagement des abords prévoyant la replantation d'une haie arbustive sur les limites de la parcelle ;

Considérant que la zone de recul y sera majoritairement aménagée en pelouse ;

Considérant que le jardin situé à l'arrière de la maison est accessible depuis la salle à manger du logement, la zone de recul étant rendue accessible depuis le salon ;

Considérant que le bien comporte un garage existant en fond de parcelle dont l'accès s'effectue par la zone de retrait latéral à gauche de la maison, l'entrée du logement étant également implantée en façade latérale gauche ;

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

Considérant que la réalisation de terrasses y est proscrite ; qu'elles ne constituent pas les jardins d'agrément des logements, mais plutôt des espaces extérieurs participant aux qualités végétales et paysagères des lieux ;

Considérant que l'abattage des bouleaux se justifie notamment de par le caractère allergisant de l'arbre et par leurs proportions démesurées (hauteur d'environ 12 m) dans une zone de recul ;

Considérant en outre qu'ils obscurcissent les pièces de vie principale du logement ;

Vu les propositions émises en séance par le demandeur en ce qui concerne la réalisation d'une haie de noisetiers, aubépines,...

Considérant cependant qu'il y a lieu de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir l'aménagement d'un jardinet planté de plusieurs arbustes et d'un arbre à moyenne tige, planté à des distances appropriées tant de la maison que des limites de propriété, en lieu et place d'un espace pratiquement uniquement engazonné ;

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

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

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

- **Replanter dans la zone de recul au moins 2 plantes arbustives feuillues dans l'année suivant la fin du chantier de transformation et rénovation ;**
- **Réaliser la haie diversifiée telle que proposée en séance dans l'année suivant la fin du chantier de transformation ;**

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



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	11:00	PU/31026- 20	LOUISE INVEST S.P.R.L.	Rue du Bien-Faire 62 transformer et agrandir la maison unifamiliale		application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez + 1 + toiture ;

Considérant que le bien a été construit entre 1900 et 1918 et transformé à deux reprises, suite à l'obtention de permis en 1949 pour agrandir la maison et en 1963 pour cimenter sa façade avant ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une toiture mansardée à l'avant de la maison,
- La création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- La rehausse de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée avec réagencement des pièces de vie principale situées à ce niveau,
- La modification des baies existantes en façade arrière,
- La modification de la terrasse existante dans le jardin avec diminution de sa superficie,

- Le remplacement des châssis existants, en PVC de teinte blanche, par des châssis en bois de teinte noire ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée existante est maintenue, à savoir 15 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond du séjour situé dans l'annexe rehaussée atteindra 3,33 m ;

Considérant que cette hauteur sous plafond augmentée, associée à l'importante baie vitrée en façade arrière, permet d'assurer un bon éclairage naturel à la pièce centrale du rez-de-chaussée (salle à manger) ;

Considérant que les dimensions de la toilette existante à l'arrière de la cage d'escalier et accessible par celle-ci seront revues à la baisse afin d'octroyer un maximum d'espace aux pièces de vie ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente un gabarit plus important que le bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la terrasse existante dans le jardin engendre une imperméabilisation de la parcelle de 60 % ; que la demande vise à limiter ses dimensions et l'imperméabilisation de la parcelle à 56 % ;

Considérant que le projet limite la profondeur de cette terrasse à un peu moins de 4 m ;

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

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage s'aligne, en mitoyenneté droite, sur la profondeur de la construction voisine, qu'elle présente un retrait latéral de 1,92 m pour ensuite augmenter sa profondeur d'environ 1,45 m ;

Considérant que cette annexe, munie d'une fenêtre d'angle, permet l'aménagement d'une chambre parentale confortable de 22 m² et d'un dressing de 14 m² en lieu et place de l'ancienne chambre à coucher ;

Considérant que la toiture plate prévue contre la mitoyenneté de droite et visible depuis la chambre agrandie sera végétalisée, tout comme celle de l'annexe prévue à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que la fenêtre d'angle respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande permet l'accès à la salle de bain du 1^{er} étage depuis le palier ; qu'actuellement l'accès n'était que possible via la chambre existante en façade avant ;

Considérant que le Mansart sollicité en partie avant de la toiture s'aligne sur le profil de la construction voisine de droite (n° 64) ;

Considérant que le brisis sera recouvert d'ardoises grises, tout comme les trois Mansart voisins ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant présente une largeur légèrement inférieure à la moitié du développement de la façade ;

Considérant que la chambre y aménagée bénéficiera d'un éclairage naturel conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'habitabilité de la chambre arrière est améliorée par la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ce chien-assis est implanté en mitoyenneté, engendrant une rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 60) ;

Considérant que les proportions de la lucarne arrière sont conformes aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet agrandissement permet à la 4^{ème} chambre du logement unifamilial de disposer d'une hauteur sous plafond confortable sur toute sa superficie (13 m²), à savoir 2,60 m ;

Considérant que les percements de la façade arrière s'insèrent dans un esprit de rénovation globale du bien associé à la modernisation du logement ;

Considérant que les châssis existants en façade avant sont en PVC de teinte blanche, qu'ils modifient les divisions d'origine de ceux-ci et qu'ils sont dépourvus d'impostes et de cintrage ; qu'ils ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise leur remplacement par des châssis en bois peint en noir, respectant le léger cintrage des baies et munis d'une imposte avec petits bois ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée sera à division tripartite ; que ceux du 1^{er} étage seront à division bipartite ;

Considérant que le dessin de châssis proposé sur les plans annexés à la demande de permis respecte davantage les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle est pourvue d'une imposte réduite et de plusieurs carreaux vitrés ;

Considérant que la demande vise le placement d'une porte d'entrée en bois panneauté, pleine et munie d'une imposte de hauteur identique à celle du châssis de la cuisine ;

Considérant que cette porte s'intègre relativement discrètement à l'esthétique générale de la façade avant du bien ;

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 teinte noire des menuiseries tranche avantageusement avec la teinte claire de l'encadrement des baies en pierre de France ;

Considérant que les briques rouges existantes en façade avant sont conservées ;

Considérant que les constructions voisines disposent de châssis de teintes variées ;

Considérant dès lors que la modification de la teinte des menuiseries s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que le remplacement de ces menuiseries permet de mettre fin à une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction urbanistique telle que définie à son article 300 ;

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement,
- Réaliser les finitions esthétiques des toitures plates (toitures végétales) dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre,
- Réaliser une finition soignée du mur mitoyen rehaussé en toiture dans l'année qui suit 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 ;



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 novembre 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	11:20	PU/30969-20	Monsieur et Madame Hugo et Emilie TORRES COBO- VANACKER	Avenue des Lucioles 6 créer un volume supplémentaire sur la toiture plate existante de la maison unifamiliale, fermer la servitude de passage au front de bâtisse et régulariser le remplacement des châssis et portes d'entrée et de garage en façade avant	X	dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de rangée, bordée par une ancienne servitude de passage le long de la limite gauche de la parcelle, d'une largeur de 67 cm ;

Considérant que le gabarit actuel du bien est un rez-de-chaussée surélevé, accessible par un escalier situé en zone de recul, du côté droit de la parcelle, et un étage comportant les pièces de nuits du logement, le bâtiment étant à toiture plate ;

Considérant que le bien a été construit en 1938 ;

Considérant qu'il s'agit de créer un volume supplémentaire sur la toiture plate existante de la maison unifamiliale, fermer la servitude de passage au front de bâtisse et régulariser le remplacement des châssis et portes d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit de plans modificatifs introduits à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée fait suite à une première enquête publique, sur base des plans de la demande initiale ;

Considérant que la demande initiale portait plus précisément sur :

- La rehausse de la maison par la construction d'un 2^{ème} étage recouvert de zinc anthracite, en saillie tant par rapport au plan de la façade avant, qu'arrière et latérale, et à toiture à 3 légères pentes,
- La régularisation du remplacement des châssis et portes en façade avant en aluminium gris moyen,
- La mise en peinture des briques de parement rouges dans une teinte claire non précisée sur les plans,
- La fermeture en façade avant et arrière de la servitude sur les deux premiers niveaux par des panneaux en fibrociment de teinte claire non précisée sur les plans,
- La pose d'un cimentage gris moyen en remplacement des parements en moellons des murets de la zone de recul, au niveau des trois accès au bien (ancienne servitude, garage et porte d'entrée) et des contremarches des escaliers ;

Considérant que ce dossier avait été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivant :

- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- 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 cette première enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Considérant que la commission de concertation du 14/07/2020 avait émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant que les plans modifiés, à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT, ont été introduits le 10/09/2020 ;

Considérant que la demande modifiée porte plus précisément sur :

- La rehausse de la maison par la construction d'un 2^{ème} étage à toiture plate dont la façade avant sera recouverte de tuiles plates de teinte gris foncé, dans le plan de la façade avant, en saillie par rapport à la façade arrière et rejoignant latéralement le mur mitoyen de gauche,
- La régularisation du remplacement des châssis et portes en façade avant en aluminium gris moyen,
- La fermeture en façade avant et arrière de la servitude sur les deux premiers niveaux par :
 - en façade avant, des briques de parement rouges, identiques à celles existantes, et placées partiellement en claustra au niveau du 1^{er} étage, et par une porte en tôle laquée perforée de teinte gris moyen, identique à celle des châssis, au niveau du rez-de-chaussée,
 - en façade arrière, des panneaux en fibrociment de teinte claire faisant également office de porte au niveau du rez-de-chaussée,
- La pose d'un cimentage gris moyen en remplacement des parements en moellons des murets de la zone de recul, au niveau des trois accès au bien (ancienne servitude, garage et porte d'entrée), et leur remplacement, pour les contremarches des escaliers, par des briques sur chants ;

Considérant que le dossier modifié (art. 126/1) a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/10/2020 au 26/10/2020 ;

Considérant que la superficie des planchers de la maison actuelle est limitée à un peu moins de 105 m² ; que le projet prévoit de porter celle-ci à 167 m² ;

Considérant que la profondeur de bâtisse existante de la construction est légèrement inférieure à 9 m (hors complexe d'isolation de 13 cm) ;

Considérant que la maison unifamiliale actuelle est de gabarit sensiblement inférieur à celui des deux constructions voisines ;

Considérant que la construction voisine de gauche est une maison de type bel-étage, rez + 2 étages + toiture en pente ; que celle de droite est également un bel-étage, à deux niveaux et à toiture aménagée et qu'elle présente une façade pignon ;

Considérant que la maison existante n'abrite que deux chambres et une petite salle de bain au 1^{er} étage ;

Considérant que le programme du projet est un logement unifamilial à 4 chambres, une salle de jeux et 2 salles de bain ;

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

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

Considérant que la chambre principale existante, d'une superficie de 18,7 m², sera réduite à 13,5 m² en vue de pouvoir prolonger la cage d'escalier ;

Considérant dès lors qu'elle déroge aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune chambre ne disposera d'une surface de 14 m² ;

Considérant également que sa superficie nette éclairante est limitée à 2,5 m² ; qu'elle présente donc un déficit de 0,2 m² par rapport au minima imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, que les baies de fenêtres existantes de la façade avant ne sont pas modifiées ;

Considérant que la plus petite nouvelle chambre disposera d'une superficie nette de 11,2 m² ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la hauteur sous plafond la plus basse du nouveau niveau est de 2,50 m, conformément aux dispositions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le nouvel étage à toiture plate présente une hauteur de façade avant supérieure à celle des deux constructions voisines ; que le dernier 1,15 m de ce niveau dépasse des deux profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que le projet modifié respecte les caractéristiques architecturales et urbanistiques existantes du bien en ce que la corniche et le revêtement de la façade existants sont conservés et en ce que le dernier niveau est recouvert de tuiles plates de teinte gris foncé, rappelant une toiture à la Mansart ;

Considérant que la fermeture de la servitude située entre les pignons des numéros 4 et 6 de l'avenue des Lucioles permet de limiter les déperditions thermiques du logement ;

Considérant que son étroitesse (67 cm) ne permet pas la pose d'un isolant sur le pignon existant de la maison ;

Considérant de plus que le placement d'une porte d'accès participe à la sécurisation du bien ;

Considérant en outre que la demande permet de refermer le front de bâtisse et de supprimer cette dent creuse particulièrement étroite ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le nouveau volume est prévu dans le plan de la façade avant ;

Considérant que le niveau supérieur de la rehausse de façade dépasse le niveau sur corniche de la construction voisine de gauche de 1,85 m ;

Considérant que la construction voisine de gauche est munie d'une toiture en pente ;

Considérant que la profondeur de la zone de recul est limitée à moins de 5 m (environ 4,65 m) ;

Considérant en outre que le bien se situe à proximité d'un carrefour ;

Considérant dès lors que la partie supérieure de la rehausse de façade serait de nature à augmenter l'impact visuel du projet depuis l'espace public et à le rendre quelque peu trop massif ;

Considérant toutefois qu'en cas de réalisation d'une légère pente de ce dernier niveau, de sorte à réaliser un Mansart à toiture plate, le raccord en mitoyenneté de droite, suite à l'isolation de la construction voisine, serait peu heureux, ce qui ne permettrait pas une bonne intégration de ladite rehausse dans le tissu urbain environnant ;

Considérant que le dépassement du niveau supérieur du nouvel étage par rapport à celui du mur mitoyen de droite se limite environ à 1,15 m ;

Considérant que la construction voisine de droite présente une façade pignon dont le faite culmine 2,60 m au-dessus du niveau de la rehausse sollicitée ;

Considérant que le niveau supérieur du projet est inférieur au niveau du faite de la construction voisine de gauche (n° 4) d'environ 90 cm ;

Considérant dès lors que le gabarit général du volume de toiture sollicité s'intègre aux gabarits des constructions avoisinantes ;

Considérant également que la face avant du 2^{ème} étage est percée de deux baies vitrées rappelant les fenêtres traditionnelles du 1^{er} étage, hormis qu'elle seraient munies d'une imposte inversée ;

Considérant qu'en vue d'intégrer harmonieusement le dernier niveau aux caractéristiques architecturales existantes du bien, il y a lieu de supprimer ladite imposte inversée et de réduire la hauteur de ces nouveaux châssis en conséquence ;

Considérant qu'une réduction des baies de fenêtres du dernier niveau engendre une dérogation aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie nette éclairante des chambres serait inférieure au rapport de 1/5 de leur superficie de planchers imposé à l'article 10 de son titre II ;

Considérant que cette dérogation resterait minime et acceptable au vu de l'amélioration de l'intégration de la rehausse de la maison dans son environnement ;

Considérant par ailleurs que la teinte sombre du volume sollicité participe à son intégration relativement discrète au bâti circonvoisin ;

Considérant que les châssis y prévu sont également de teinte sombre, contrairement aux menuiseries existantes aux étages inférieurs de la maison ; qu'elle permet également d'atténuer l'impact visuel du nouveau volume ;

Considérant que le volume de toiture sollicité s'apparente à un Mansart à toiture plate ;

Considérant que le maintien de la corniche existante permet d'augmenter l'intégration discrète du nouveau volume ; qu'elle sera rénovée, en bois peint en blanc ;

Considérant que la toiture plate sera munie d'une finition esthétique végétale ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que la profondeur du 2^{ème} étage s'aligne sur la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant dès lors que le porte-à-faux du projet par rapport à la façade arrière existante atteint 1 m ;

Considérant que la profondeur sollicité pour le nouveau volume est conforme aux dispositions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'orientation Ouest du jardin, ainsi que l'alignement de la profondeur du projet sur celle de la construction voisine de droite, permet d'éviter les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines ;

Considérant que le volume de toiture sollicité constitue un élément de finition de la maison unifamiliale ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la fermeture de la servitude par des briques placées en claustra et partiellement avec un appareillage identique à celui existant en façade avant du bien s'accorde harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les châssis et portes à régulariser, en aluminium de teinte gris moyen, et le cimentage gris moyen prévu pour les murets de la zone de recul ne participent pas à la conservation du patrimoine existant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois peint en blanc pour les châssis des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et de teinte sombre pour la rehausse de la construction ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines adaptations ;

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

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

- Prévoir, pour la rehausse, des châssis en bois de teinte sombre et diminuer la hauteur des baies en supprimant l'imposte inversée ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois peint en blanc ;
- Réaliser les toitures végétales dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3), la hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), la toiture hauteur (titre I, art. 6), la surface minimale de la chambre (titre II, art. 3) et l'éclairage naturel de la chambre (titre II, art. 10) 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 10 novembre 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	11:40	PU/31029-20	Monsieur et Madame Antoine MEYRANT et/ou Eve WILMET	Avenue des Coccinelles 69 transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée, avec installation d'un cabinet paramédical (kinésithérapie) au sous-sol et réaménagement de la zone de recul du bien	X	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) 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

REPORT dans l'attente d'un reportage photographique intérieur et d'une note complémentaire en ce qui concerne les mesures de replantation telles qu'évoquées en séance.