



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 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/30995-20	Monsieur Bruno MERCIER	Avenue des Cailles 32 rénover la toiture, créer une lucarne et transformer la façade arrière	X	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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 le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir L40 du 02/09/1971 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités-Jardins Le Logis Floréal (A.G.15-02-2001)

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

Considérant qu'il s'agit de rénover la toiture, créer une lucarne et transformer la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement de briquettes sur isolant sur l'ensemble des façades ;
- en façade avant, le remplacement et la modification de l'aspect des châssis et portes par des châssis en alu/bois de ton anthracite et des portes en bardage alu de ton gris anthracite ;

- en façade latérale ; la suppression d'une baie de fenêtre et l'agrandissement d'une baie de fenêtre au niveau du bel étage et le remplacement des châssis aux étages ;
- en façade arrière , la création d'une baie d'angle ;
- l'aménagement sous combles d'un espace parental et la création d'une lucarne en façade arrière de 4m66 de large situé en retrait du plan de la façade ;
- l'isolation du toit par l'extérieur (14cm) ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du toit rehaussé dépasse le profil du toit mitoyen ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir en matière d'implantation en ce que le placement d'une brique sur isolant dépasse la zone de bâtisse ;

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

Considérant par conséquent que le placement d'un isolant en façade et toiture ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'isolation de l'enveloppe de l'immeuble et le remplacement des châssis par des châssis performants participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que le placement d'un revêtement en briquettes s'harmonise au revêtement de briques des immeubles environnants ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et la dérogation au permis de lotir concernant le dépassement de la zone de bâtisse sont minimales et acceptables ;

Considérant que la modification des châssis et portes en façade à rue ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques et participent à l'embellissement de l'ensemble ;

Considérant que la teinte projetée des menuiseries s'inspire des teintes existantes des immeubles environnants ;

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 néanmoins, les déclarations de l'architecte en ce que les profilés en bois sont inadaptés pour la baie d'angle à l'arrière et la porte de garage sectionnelle ;

Considérant que la porte de garage et d'entrée forment un ensemble cohérent ;

Considérant que les modifications de baie en façade latérale et arrière améliorent l'éclairage naturel des pièces habitables

Considérant que la lucarne projetée est conforme au permis de lotir et au règlement régional d'urbanisme (Titre I art.6 §2) ;

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

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 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 que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- prévoir des châssis en bois (excepté pour la baie d'angle, la porte de garage sectionnelle et la porte d'entrée);
- choisir de préférence pour les menuiseries en bois, 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 aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et la dérogation au permis de lotir concernant le dépassement de la zone de bâtisse sont accordées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 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	08:50	17/PFU/173 8724/	LE LOGIS - FLOREAL S.C.R.L. Mesdames Daphné Danielle Godfirnon Durant	Avenue Georges Benoidt 26 Changer l'affectation du bien de logement en équipement d'intérêt collectif et de service public (312m ²)	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au 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 le périmètre de l'ensemble classé des Cités Jardins Le Logis-Floréal A.G. 15-02-2001 -Dénomination : Le Logis-Floréal

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

Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation du bien de logement en équipement d'intérêt collectif et de service public (312m²) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le changement d'affectation de 4 appartements (deux au rez-de-chaussée et deux au premier étage) en locaux administratifs de la société immobilière ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que le PRAS autorise dans la zone concernée 250m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'en cas de dépassement des superficies, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.7 du PRAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Considérant que la nécessité de permettre à la société immobilière de mener à bien la mission de service locatif et de service social en disposant de locaux administratifs accessibles à l'ensemble des locataires et candidats locataires ;

Vu l'acceptation des demandes désaffectation des logements par la SLRB datée du 23/12/2019 ;

Considérant que les façades de l'immeuble restent inchangées ;

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 et bien classé (art.235 du CoBAT) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus 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 :

- Respecter les remarques émises par le SIAMU



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 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	09:10	PU/30998-20	Monsieur Hubertus von Rosenberg	avenue Alfred Solvay 17 isoler et rehausser la toiture, et réaménager les combles	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) prescription 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

Vu la situation de la demande en zones mixte, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 "Etangs de Boitsfort" A.R. du 21/02/1989

Vu la situation du bien dans la zone légale de protection du Parc du Jagersveld classé comme site AG 24/04/1997

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

Considérant que la demande rendue dans le cadre de la rénovation de l'immeuble à l'occasion d'un changement de propriétaire

Considérant qu'elle consiste principalement à transformer et rehausser la toiture de +/-20 cm dans le but d'isoler la toiture et d'aménager les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de la structure de la charpente de toiture visant à supprimer les entrails
- Le placement de 20cm d'isolation entre la structure et la couverture de toiture
- La suppression d'une cheminée et d'éléments de maçonnerie verticaux surmontant les lucarnes
- Le placement de fenêtres de toiture
- Le décloisonnement du bel étage et des transformations intérieures

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière hauteur du profil de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse la hauteur du profil de toiture de l'immeuble de référence contigu ;

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

- Article 126 du CoBAT : dérogation au RRU, art.6 du titre I, en matière de hauteur du profil de toiture

Vu l'absence d'introduction de réclamation dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

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

- prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- actes et travaux en zone en zone légale de protection d'un bien classé

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

Considérant que la rehausse de toiture est liée au placement d'une isolation performante.

Considérant que le projet améliore la performance énergétique de l'ensemble de l'habitation et de ce fait contribue à l'amélioration du confort et des conditions d'habitabilité de celle-ci ;

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 et de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

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

Vu les plans de détails versés au dossier montrant les solutions techniques prévues pour la réalisation des raccords entre les versants de toitures rehaussés avec les corniches et les façades des lucarnes passantes

Considérant que ces solutions permettent une intégration discrète et harmonieuse des rehausses projetées

Considérant que les éléments de maçonnerie verticaux surmontant les lucarnes sont supprimés en raisons des raccords projetés et pour des motifs de stabilité

Considérant que la couverture de toiture sera en tuiles de terre cuite identiques à la toiture voisine,

Entendu en commission de concertation les précisions relatives au déplacement de la corniche existante qui est déplacée, à la teinte des pièces de bois proche de la teinte de la brique, et aux techniques mises en œuvre pour la couverture et l'étanchéité des lucarnes

Considérant que le projet ne modifie pas sensiblement l'apparence des façades de l'habitation et que par conséquent il ne modifie pas non plus les perspectives depuis et sur le site classé du parc du Jagersveld

Considérant que le projet améliore le confort et les conditions d'habitabilité général et du logement

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

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 toiture est accordée 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 14 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	09:30	PU/30971-20	Monsieur William DE BRAEKELEER	rue des Pêcheries 43 construire une piscine dans le jardin	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS zone 10 "Vallée de la Héronnière" A.E. du 01/04/1993

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

Considérant que la demande concerne l'aménagement des abords d'une maison unifamiliale 4 façades dont le terrain est de grande dimension et présente une superficie de 956 m²

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine dans le jardin de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 3 garages
- la construction d'une piscine de 44 m²
- la réutilisation d'un garage abriter les installations techniques et matériel de jardin
- le réaménagement des abords

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

- prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18/06/20 au 02/07/20 ;

Considérant que les réclamations évoquent principalement des inquiétudes relatives à des nuisances sonores que produiraient l'utilisation de la piscine et le fonctionnement des installations d'une part, et d'autre part, aux conséquences de la construction sur le drainage des terrains avoisinants qui semblent être reliés entre eux, et sur le niveau de la nappe phréatique et ses conséquences sur les terrains et habitations voisines ;

Vu les formulaires d'avertissement envoyés aux propriétaires des bien contigus (annexe II) ;

Considérant qu'avant l'acquisition du bien par les demandeurs, il n'y avait pas de jardin, que la presque totalité du terrain était accessible aux voitures qui stationnaient dans les garages existants en intérieur de l'îlot.

Considérant que la demande actuelle constitue une étape supplémentaire dans la restauration générale de l'habitation et de ses abords ; PU/26949-07 (transformation de l'habitation) et PU/27118-08 (abattage d'arbre suite au rachat d'un morceau de terrain)

Considérant que ces travaux ont été accompagnés de la réalisation de zones engazonnées et de plantations sur le pourtour du jardin,

Considérant que les garages existants ne sont plus utilisés pour garer des véhicules motorisés et que l'accessibilité des voitures sur la parcelle est actuellement limitée à l'avant et au côté droit de l'habitation.

Considérant que dans le cadre de l'actuelle demande, 3 garages seront démolis pour agrandir l'espace disponible pour le jardin

Considérant que le projet se situe à proximité du parc de la Héronnière traversé par le Watermealbeek

Considérant que le projet se situe à plus de 4 m du cours d'eau, qu'il n'est donc pas dans la zone non-aedificandi.

Considérant que les eaux qui alimentent le ruisseau proviennent notamment des eaux de drainage du collecteur et ne seraient pas celles des fonds de jardin

Considérant qu'une parcelle de jardin le sépare des limites du parc et que le projet n'a donc pas d'incidence directe sur celui-ci

Considérant que la piscine projetée se situe à au moins 3 m du jardin voisin le plus proche

Considérant que les jardins sont actuellement séparés par des haies doublées d'arbres palissés

Considérant que la terrasse et la margelle entourant la piscine seront en granit naturel flammé, brossé, et antidérapant, et que le fond de la piscine sera de couleur grise afin de donner un aspect plus naturel.

Considérant que la superficie de la parcelle permet d'accueillir ce type d'équipement récréatif extérieur et que les dimensions projetées sont adaptées à la taille du jardin ;

Considérant que la piscine projetée est destinée à un usage domestique conforme à la destination de cours et jardins ;

Considérant que la demande est conforme au RRU en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation et de traitement de la zone de cours et jardins

Considérant que les installations techniques se situeront à l'intérieur d'un garage existant et qui servira également de local de rangement pour le matériel de jardin

Considérant que le trop-plein de la piscine et les backwash seront directement dirigé vers une citerne de 1500L qui sera vidangée une fois par an par une société spécialisée.

Considérant que le système de filtration de l'eau n'est pas encore défini

Considérant que le système de filtration au chlore est nocif pour la santé et l'environnement

Considérant qu'un système de filtration non-chloré par électrolyse ou UV est une alternative plus respectueuse de l'environnement ;

Considérant que l'eau de la piscine sera réchauffée à l'aide d'une pompe à chaleur qui sera située à l'extérieur à côté du local technique;

Considérant que celle-ci ne sera pas visible depuis le voisinage puisqu'elle est située derrière le mur arrière des garages qui sera maintenu

Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles d'être à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes, qu'il convient de placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ;

Considérant que le bruit de la pompe située à proximité des murs du garage risque d'être réfléchis et amplifiés par les constructions

Considérant dès lors qu'il y a lieu de planter et/ou de placer un dispositif anti bruit autour de celle-ci afin ne pas gêner le voisinage par des nuisances sonores

Considérant que de nouvelles plantations sont prévues sur le côté droit de l'habitation et le long du mur des garages démolis

Considérant que le projet améliore à la fois la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot, et l'agrément du jardin ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de garantir la tranquillité du voisinage et la continuité de l'ancien réseau souterrain de drainage dont parle la lettre de réclamation

AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme sous réserves de :

- prévoir un système de filtration non-chloré ;
- garantir le bon drainage du terrain et assurer la continuité du drainage existant ...
- supprimer la chape des garages démolis et ré-engazonner la zone afin de maintenir le même taux d'imperméabilisation de la parcelle
- choisir une pompe à chaleur la plus respectueuse de l'environnement en matière d'émission sonore
- placer un dispositif anti-bruit et/ou planter devant les murs des garages entourant la pompe à chaleur et à proximité de celle-ci afin de limiter la propagation des bruits
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les plantations dans les 6 mois suivant le placement de la piscine.
- Respecter le droit civil des tiers ;

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





**Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie**

mardi 14 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/30915-19	Monsieur Grégory GOGOV	Avenue du Cor de Chasse 41 aménager une terrasse à l'arrière du 2ème étage d'une habitation unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne, de type bel-étage, de gabarit rez + 2 + toiture, construite en 1955 ;

Considérant que le niveau des combles est aménagé au vu de la présence d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et de quatre nouvelles fenêtres de toiture dans le versant arrière ;

Considérant que la maison unifamiliale comporte trois chambres et une salle de bain au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'une terrasse d'une profondeur de 4,75 m, sur une largeur de pratiquement 5 m, sur la toiture plate existante située à l'arrière du 2^{ème} étage,
- La pose de bacs plantés sur le pourtour de cette terrasse, au-delà des garde-corps délimitant sa surface exploitable,
- La réalisation d'une toiture végétale extensive sur la partie inaccessible de la toiture plate,
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant par des fenêtres et portes en aluminium anthracite,

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Considérant que la superficie exploitable de la terrasse atteint environ 23,5 m² ;

Considérant que, pour respecter les dispositions du code civil en matière de vues, le demandeur prévoit de rehausser le mur mitoyen de droite jusqu'à une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse, sur une profondeur de 4 m ;

Considérant qu'un retrait de 1,90 m est prévu du côté gauche de la terrasse, afin d'éviter toute vue droite sur cette parcelle voisine, ainsi que la pose d'une palissade de 45 cm de large dans la prolongation de la façade arrière voisine de gauche afin de supprimer toute vue oblique sur cette parcelle ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente une profondeur de bâtisse supérieure à celle de la maison à transformer de 70 cm et que la construction voisine de droite est, quant à elle, plus profonde que le bien faisant l'objet de la demande de 1,50 m ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la terrasse et la rehausse de mitoyen y liée dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant l'existence d'un mur acrotère le long de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 39), permettant de limiter la rehausse dudit mur à 1,52 m ;

Considérant la grande profondeur de l'ilot au droit de la demande ;

Considérant en outre que le propriétaire voisin a marqué son accord sur cette rehausse de mur ;

Vu l'orientation Est du jardin et de la terrasse sollicitée et l'orientation Sud du mur mitoyen à rehausser ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin d'une superficie atteignant environ 250 m² ;

Considérant que l'importante superficie de la terrasse sollicitée, à l'arrière du 2^{ème} étage pourrait engendrer des nuisances sonores et des vues intrusives vers les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant néanmoins que le projet inclut la pose de bacs plantés sur le pourtour de la terrasse, participant à son intégration discrète dans le cadre bâti voisin ;

Considérant toutefois que le logement unifamilial dispose d'une terrasse au niveau du jardin, accessible depuis ses pièces de vie situées au bel-étage, via un escalier d'accès au jardin existant ;

Considérant également que la terrasse sollicitée ne sera accessible que depuis la chambre parentale, lui conférant un caractère accessoire alors que sa superficie en permettrait un usage intensif ;

Considérant par conséquent qu'une terrasse de plus de 23 m², à l'arrière du 2^{ème} étage d'une maison unifamiliale, serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte extensive sur la partie inaccessible de la toiture plate ;

Considérant que ladite toiture est visible depuis la chambre parentale du logement unifamilial, ainsi que depuis ses combles ;

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

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

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) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande inclut la régularisation du remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que les châssis placés en 2015, suite à l'achat de la maison par le demandeur, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, sont à division bipartite ;

Considérant que les châssis d'origine étaient pourvus d'une division tripartite au vu de la largeur des baies (1,80 m) ;

Considérant que la porte d'entrée placée, en aluminium et pourvue de trois vitrages translucides carrés dans sa partie centrale, est de facture sensiblement plus moderne que la porte existante de droit, en bois, pratiquement entièrement vitrée et pourvue d'une ferronnerie assortie à celle du bas des fenêtres des étages ;

Considérant que la porte de garage d'origine était constituée de quatre vantaux et munie d'un petit vitrage dans la partie haute de chaque vantail ;

Considérant que la porte de garage placée, en aluminium anthracite, est de type sectionnelle, constituée de quatre parties horizontales pleines ;

Considérant que les menuiseries placées modifient l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que la corniche et le couronnement de la lucarne avant ont été recouverts de zinc, également de teinte anthracite ;

Considérant que les châssis d'origine étaient peints en blanc, tout comme la corniche et la planche de rive de la lucarne ;

Considérant que les six modillons existants contre les limites mitoyennes ont été supprimés lors des travaux de rénovation de 2015 ;

Considérant que la majorité des constructions de l'avenue sont munies de menuiseries blanches ;

Considérant néanmoins que quelques maisons sont pourvues de châssis de teintes plus foncées ;

Considérant que les baies de fenêtres du bien faisant l'objet de la demande disposent d'un encadrement en pierre de teinte claire ;

Considérant dès lors que la nouvelle teinte des châssis et portes tranche avantagement avec celle de l'encadrement de la baie ;

Considérant également que ces transformations ont été effectuées dans le cadre de travaux de rénovation et d'isolation du logement unifamilial, suite à l'achat du bien ;

Considérant que les modifications esthétiques de la façade avant participent à la modernisation du logement unifamilial et s'intègrent relativement discrètement au bâti circonvoisin ;

Considérant toutefois que les châssis existants de droit étaient en bois peint en blanc ; que les constructions avoisinantes sont majoritairement pourvues de menuiseries en bois peint en blanc ;

Considérant qu'il y aurait lieu, à terme de revenir vers une situation plus respectueuse de la situation existante de droit ;

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 ;

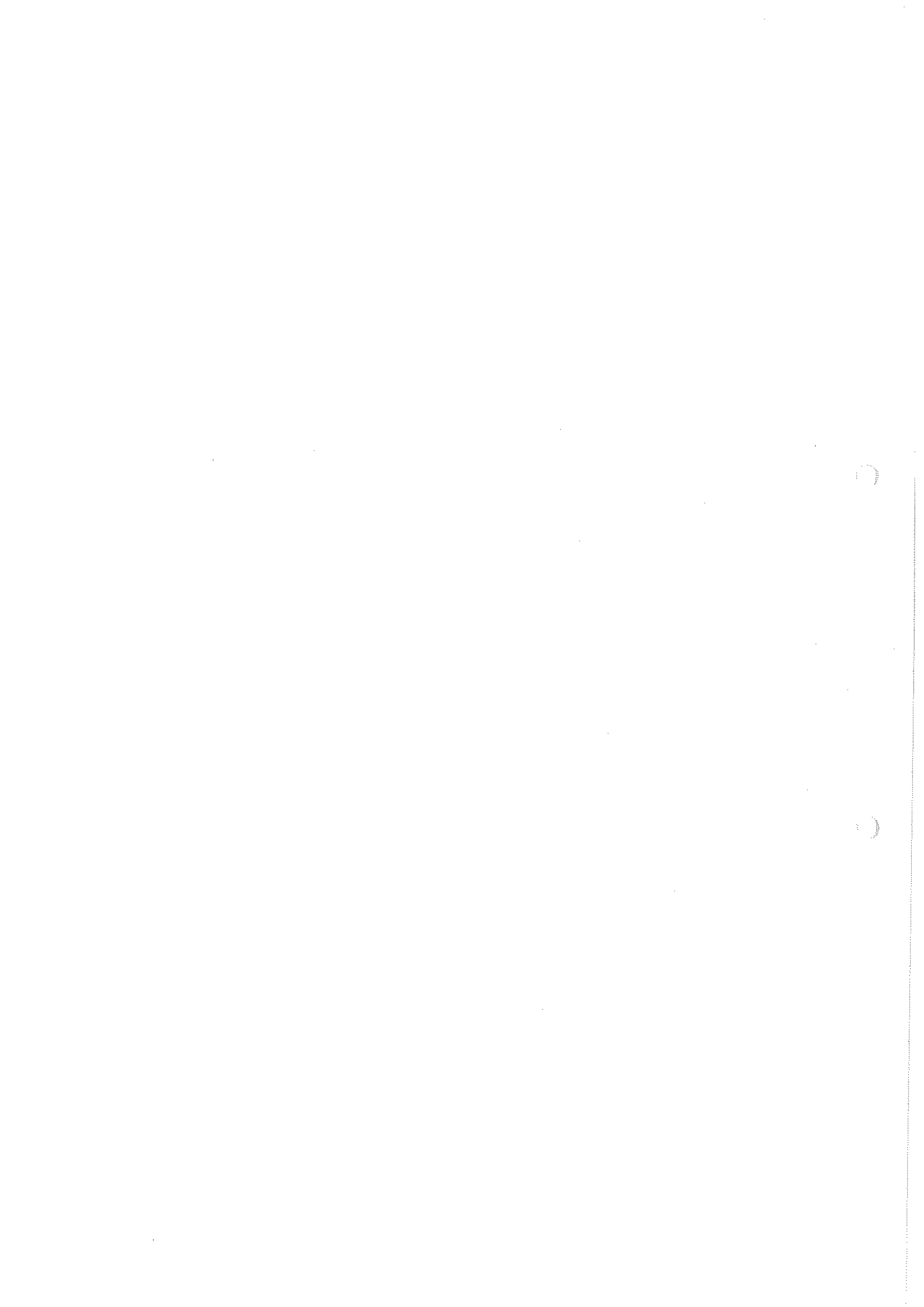
AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **limiter la profondeur de la terrasse à 2 m maximum,**
- **déplacer les bacs plantés en conséquence,**
- **ne pas rehausser le mur mitoyen de droite au-delà de la nouvelle profondeur de la terrasse,**
- **prévoir un bac planté ou un retour (translucide ou opaque) d'une largeur de 45 cm depuis le mur mitoyen rehaussé, en vue d'éviter toute vue oblique sur la parcelle voisine de droite (n° 39),**
- **prévoir une finition esthétique de type toiture végétale extensive sur toute la partie inaccessible de la toiture plate, au-delà des bacs plantés,**
- **lors du prochain remplacement des châssis, prévoir des châssis, portes, corniche et habillage de la lucarne en bois peint en blanc,**
- **réaliser la finition esthétique des parties inaccessibles de la toiture plate dans les trois mois suivant la pose du plancher et des garde-corps de la terrasse,**
- **prévoir une finition soignée de la rehausse du mur mitoyen de droite, dans l'année qui suit la pose du plancher et des garde-corps de la terrasse.**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 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/30969-20	Monsieur Hugo TORRES COBO et Madame Emilie VANACKER	Avenue des Lucioles 6 étendre une maison unifamiliale 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 - 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 la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant 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 d'étendre une maison unifamiliale et de régulariser le remplacement des châssis et portes d'entrée et de garage en façade avant ;

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

- 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 l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

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 170 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, un coin bureau sur le palier du 1^{er} étage et 2 salles de bain ;

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

Considérant que les aménagements intérieurs sollicités sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ; que la plus petite nouvelle chambre disposerait d'une superficie nette de 11,2 m² ;

Considérant que la superficie de pratiquement 19 m² de la chambre principale du logement unifamiliale, à l'avant du 1^{er} étage et transformée en salle de jeux, est portée à 12,6 m² au vu de la prolongation de la cage d'escalier nécessaire au projet ;

Considérant que la chambre prévue en partie avant du 2^{ème} étage présentera une superficie de 14,5 m² ;

Considérant que la hauteur sous plafond la plus basse du nouveau niveau est de 2,12 m ; qu'une importante partie des nouvelles pièces de vie disposent de plus de 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le nouvel étage à toiture à légères pentes présente une hauteur de façade avant supérieure à celle des deux constructions voisines ; que la partie supérieure du surplomb en façade avant dépasse des deux profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que le projet modifie radicalement les caractéristiques architecturales et urbanistiques existantes du bien et ne s'intègre pas à l'ensemble bâti ;

Considérant que la façade actuelle présente un intérêt patrimonial et gagnerait à être préservée ; que les matériaux, détails et éléments ornementaux existants participent à la dynamique et l'esthétique de la façade ;

Considérant dès lors 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 néanmoins 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 toutefois que cette fermeture ne peut être réalisée que dans un matériau différent de celui de la façade existante ;

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, moyennant la réalisation d'un léger retrait par rapport à l'alignement existant de la façade avant ;

Considérant que le nouveau volume présente, par rapport à la façade avant, un porte-à-faux de 58 cm du côté gauche du bien (vers le n° 4) et de 48 cm du côté droit de la parcelle (vers le n° 8) ;

Considérant que ce décrochement du front de bâtisse dépasse quelque peu la saillie de la corniche existante qui est supprimée dans le cadre du présent projet ;

Considérant que la hauteur de la partie verticale du nouveau volume de toiture atteint environ 2,75 m ;

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

Considérant dès lors que le débord par rapport au front de bâtisse existant envisagé pour l'étage à construire serait de nature à augmenter l'impact visuel du projet depuis l'espace public et à le rendre particulièrement massif ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;

Considérant en outre qu'il y aurait lieu de traiter la rehausse du bien en retrait du plan de façade afin de minimiser l'intervention et de mettre en valeur le patrimoine bâti existant ;

Considérant que le dépassement du niveau de la ligne de brisis de la nouvelle toiture par rapport à celui du mur mitoyen de droite s'élève à 50 cm ;

Considérant les déclarations de l'architecte en séance, en ce que le dépassement, par rapport au niveau du mur mitoyen de droite (n° 8) s'élève à 35 cm ;

Considérant que les trois pans de toiture à faible pente s'apparentent à un terrasson ; que le niveau du faite de ce dernier est identique au niveau du faite de la construction voisine de gauche (n° 4) ;

Considérant dès lors que le gabarit général du volume de toiture sollicité s'intègre aux gabarits des constructions avoisinantes, moyennant la création d'un retrait approprié de la rehausse par rapport au plan de la façade à rue ;

Considérant que le maintien de la corniche existante (ou la création d'une corniche similaire à celle existante) permettrait d'augmenter l'intégration discrète du nouveau volume ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) pourrait être acceptable, moyennant l'atténuation de l'aspect massif du volume de toiture ;

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

Considérant 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 la 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 que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) se limite aux parties supérieures des extrémités avant et arrières du volume de toiture sollicité ; qu'elle est donc minime et acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la mise en peinture des briques de parement de la façade avant s'accorde à la fermeture de la servitude, prévue avec des panneaux en fibrociment de teinte claire ;

Considérant toutefois que la façade avant existante est en briques de parement ; qu'elle comporte de nombreux détails architecturaux représentant un caractère patrimonial à conserver (calpinage des briques, bandeaux horizontaux, etc.) ;

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 et les contremarches des deux escaliers d'accès au bien tranchent discrètement avec la teinte claire de la façade ;

Considérant que les modifications en façade avant s'insèrent dans un projet de rénovation global du logement unifamilial, dénaturent entièrement les caractéristiques architecturales existantes du bien et ne permettent pas son intégration dans le tissu urbain ;

Considérant que la nature des travaux lors de la déclaration PEB doit être conforme à la réalité ;

Considérant qu'il est donc impératif que le déclarant / architecte / conseiller PEB, suive bien le chantier pour pouvoir agir dans les meilleurs délais en cas de modification de la nature des travaux en cours de chantier, avec toutes les exigences qui y sont liées ;

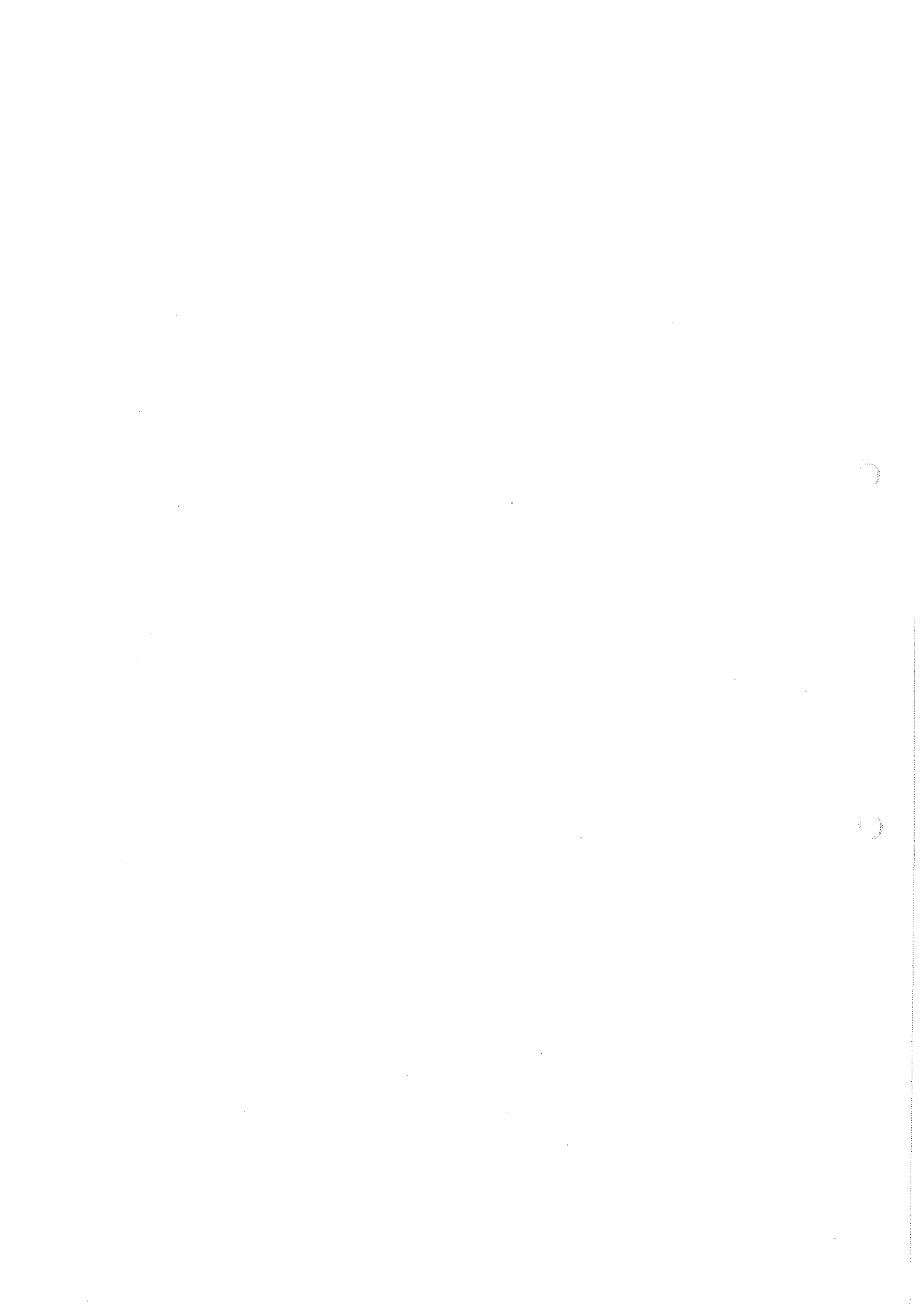
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que les conditions à imposer au présent projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se prononcer défavorablement sur la demande ;

AVIS DÉFAVORABLE SUR LE PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 14 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	10:50	PU/30986-20	Monsieur Riccardo LEITE et Madame Valérie WROBEL	Avenue des Campanules 30 transformer un immeuble de 2 unités en une maison unifamiliale, rénover la toiture, créer des lucarnes, modifier et isoler les façade avant et arrière	X	Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 10, § 2 et 4 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentment ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une construction mitoyenne, de type bel-étage et de gabarit rez + 3 + toiture à versants, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant que le jardin est situé un niveau au-dessus de celui de la rue ; la construction étant dès lors de gabarit rez + 2 + toiture côté jardin ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de 2 unités en une maison unifamiliale, rénover la toiture, créer des lucarnes, modifier et isoler les façade avant et arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de l'immeuble abritant deux logements en une maison unifamiliale,
- La perméabilisation partielle de la zone de recul, entre l'allée carrossable et l'accès piétons (bande plantée d'un peu moins de 70 cm de large),
- La démolition de la véranda existante à l'arrière du rez-de-jardin,
- La construction d'une extension, à l'arrière du 1^{er} étage (rez-de-jardin), en vue d'agrandir les pièces de vie principale,
- L'élargissement de l'annexe existante à l'arrière du 2^{ème} étage (ancienne salle de bain transformée en partie nuit de la chambre parentale),
- L'aménagement des combles en une salle de jeux et un grenier, avec une lucarne rampante dans chaque versant de toiture et rehausse du faite d'environ 60 cm,
- L'isolation de la construction (toiture et façades),
- La modification de l'esthétique de la façade avant et plus précisément :
 - La création d'un socle au niveau du rez-de-chaussée traité avec un claustra métallique de teinte anthracite, incluant les portes d'accès au bien,
 - La pose d'un enduit sur isolant, de teinte gris clair, en lieu et place de la brique rouge foncé,
 - La suppression de l'allège existante au 1^{er} étage et pose d'un garde-corps vitré devant la nouvelle porte-fenêtre,
 - La suppression des bandeaux vitrés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et la réalisation, à ces niveaux, de deux baies de largeurs différentes, séparées d'un pan de mur de 1,15 m,
 - La pose de châssis en bois recouvert d'aluminium et de teinte anthracite dont les divisions sont asymétriques ;

Considérant que le programme projeté est un logement unifamilial comportant 3 chambres, un bureau, une salle de jeux, 3 salle de bain et un garage ;

Considérant que la superficie de planchers existante du bien (260 m²) sera augmentée de 17 m² ;

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

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 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)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- **la demande de ne pas modifier le mur mitoyen existant en zone de recul,**
- **la demande de ne pas rehausser le mur mitoyen à l'arrière, au vu du sentiment d'emmurement que cela risque d'engendrer,**
- **la demande d'assurer une bonne hauteur pour la cheminée prévue à l'arrière du bâtiment, en vue d'éviter toute nuisance olfactive ;**

Considérant que l'immeuble existant présente des annexes à l'arrière des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages qui dépassent les deux profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bel-étage sera portée à 14,5 m par rapport au front de bâtisse, sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle sera donc diminuée d'un peu plus de 3 m, soit de la profondeur de la véranda existante le long de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 28) ;

Considérant que la demande prévoit de prolonger le mur mitoyen de droite d'environ 25 cm au niveau du rez-de-jardin ;

Vu l'orientation Sud du jardin ;

Considérant que l'extension du rez-de-jardin dépassera la profondeur de la construction voisine de droite d'un peu moins de 2,40 m ;

Considérant que cette transformation du bel-étage permet l'aménagement d'espaces de vie plus confortables, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que le 2^{ème} étage accueillera la chambre parentale avec salle de bain, un bureau et une salle de douche ;

Considérant que le volume annexe abritant la salle de bain existante à l'arrière de ce niveau sera élargi d'environ 1,10 m ; que l'espace transformé accueillera la partie nuit de la chambre parentale ;

Considérant que la partie de la chambre parentale située dans le corps de logis principal abritera un dressing ;

Considérant que le volume élargi est en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction – titre I, art. 4 – et toiture – hauteur – titre I, art. 6) ;

Considérant que la superficie plancher de la maison et de la pièce agrandie à l'arrière du 2^{ème} étage ne permettent pas d'argumenter cette dérogation ;

Considérant que la profondeur de bâtisse de ce niveau n'est augmentée que de l'épaisseur de l'isolant de la façade arrière ;

Considérant que le nu extérieur du mur latéral de la chambre parentale sera situé à 1,85 m de l'axe mitoyen droit ;

Considérant que la baie de fenêtre de ce mur comporte un élément ouvrant, engendrant une vue droite non conforme aux dispositions du code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le droit civil des tiers lors de travaux de construction et de transformations ;

Considérant que le volume annexe abritant la salle de bain existante à l'arrière du 3^{ème} étage ne sera pas modifié, mis à part par le biais de son isolation et l'élargissement de ses fenêtres ;

Considérant que les larges baies vitrées prévues en façades latérales de ces deux annexes sont de nature à générer des vis-à-vis et une perte d'intimité pour la parcelle voisine ;

Considérant que la toiture existante, accessible par une trappe, sera rehaussée jusqu'au profil de la construction voisine la plus haute (construction voisine de droite, n° 32) ;

Considérant que cette modification de toiture, avec réalisation d'une lucarne dans chaque versant de toiture permet l'aménagement d'une salle de jeux à l'arrière de la toiture et un grenier plus confortable à l'avant ;

Considérant que les dimensions des lucarnes sont conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne avant, d'une hauteur verticale de moins de 1,50 m et d'une largeur de moins de 3 m, est axée sur la grande baie réalisée aux 2^{ème} et 3^{ème} étage ; qu'elle présente une division de châssis s'inspirant de celles prévues aux étages de nuit du logement unifamilial ;

Considérant également que ce chien assis est prévu avec un retrait d'environ 1,20 m par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que la lucarne arrière, d'une hauteur verticale de pratiquement 2,50 m, présente une largeur de pratiquement 3,30 m ; qu'elle est prévue légèrement en recul de la toiture (+/- 35 cm) ;

Considérant que ces deux chiens assis sont de facture résolument moderne, sans élément de couronnement ni de corniche débordante, qu'elles sont habillées de zinc anthracite (joues et encadrement des baies) ;

Considérant que les dérogations liées aux extensions de volumes sollicitées à l'arrière des rez-de-jardin et 2^{ème} étage ainsi qu'en toiture n'engendrent qu'une légère modification du mur mitoyen de droite et aucune modification du mur mitoyen de gauche ;

Considérant en outre que le volume du bel-étage permet de rationaliser la façade arrière projetée ;

Considérant en outre que le projet supprime une terrasse existante en surplomb des jardins, à l'arrière du 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant par conséquent que les modifications de volumes projetées à l'arrière et en toiture du bien ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension arrière du rez-de-jardin et en toiture sont minimales et acceptables ;

Considérant également que toutes les toitures plates seront pourvues d'une finition esthétique végétale ;

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

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

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

Considérant que le projet inclut le placement d'un feu ouvert au rez-de-jardin ; que la cheminée de ce feu ouvert est prolongée par une buse en inox jusqu'au-dessus du faîte rehaussé de la maison en élévation arrière ;

Considérant que cette précaution devrait assurer un bon fonctionnement de cet élément technique et permettre d'éviter les nuisances olfactives pour les occupants des biens voisins ;

Considérant toutefois que la hauteur de la buse de cheminée, telle que représentée en coupe, est inférieure à celle en élévation ; qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

Considérant que l'isolation de la façade avant, par l'extérieur, augmente la largeur de l'oriel existant à 5,07 m, en dérogation aux prescriptions de l'article 10, § 2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur la façade à rue) ;

Considérant que l'oriel présente déjà une largeur de plus des 2/3 du développement de la façade ;

Considérant toutefois que l'isolation ne permet plus à cet élément en saillie de ne pas dépasser les plans verticaux tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant des limites mitoyennes ;

Considérant qu'en vue de limiter l'aspect massif de l'oriel, ses murs latéraux seront amincis ; que l'augmentation de la largeur totale de cet élément est limitée à moins de 10 cm ;

Considérant que la descente d'eau de pluie est dépourvue de souche pluviale, contrairement aux dispositions de l'article 10, § 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition permettant d'éviter les infiltrations d'eau dans les constructions ;

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant et la modification des baies de fenêtres visibles depuis l'espace public modifient les caractéristiques urbanistiques existante et assez traditionnelles du bien ;

Considérant que cette transformation de la façade à rue contraste sensiblement avec les caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que la modification des proportions de baies et la pose de châssis à divisions asymétriques ne participent pas à l'intégration du projet au tissu urbain avoisinant ;

Considérant que la pose d'un garde-corps vitré en façade à rue et de grands châssis fixes accentue la facture moderne du bien transformé ;

Considérant que le bien fait partie d'un groupe de trois maisons en briques ; qu'il y a lieu de conserver cette caractéristique urbanistique essentielle du bien existant ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'atténuer la rupture de style du bien et de proposer une composition de façade plus respectueuse des caractéristiques architecturales du bien, en vue d'améliorer quelque peu son intégration aux constructions voisines ;

Considérant que la pose d'un claustra en aluminium sur toute la largeur du rez-de-chaussée permet de créer un ensemble à ce niveau ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que la porte d'entrée sera vitrée et placée en retrait du plan de la façade avant ;

Considérant que ceci permettra de créer une légère transparence à ce niveau ;

Considérant que la zone de recul existante de fait est entièrement minéralisée ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une bande plantée entre l'allée carrossable et l'accès piétons au logement unifamilial ;

Considérant qu'il s'agit de la seule intervention prévue en zone de recul ; que les plans annexés à la demande n'incluent aucune modification des murs mitoyens à l'avant de la maison ;

Considérant que cette bande plantée participe à l'infiltration des eaux de pluies dans le sol ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter davantage la perméabilité de la zone de recul, en aménageant une bande plantée de part et d'autre de cette zone, le long des limites mitoyennes ;

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

Considérant que cet aménagement respecte les dispositions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement des zones 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 :

- proposer une composition de façade plus respectueuse des caractéristiques architecturales du bien, conserver des briques de parement rouge foncé (sur isolant), rééquilibrer les proportions des pleins et des vides, principalement au 1^{er} étage, et revoir les divisions des châssis,
- ne pas élargir l'annexe existante à l'arrière du 2^{ème} étage,
- réduire les retours vitrés des annexes des 2^{ème} et 3^{ème} étages à maximum 80 cm,
- prévoir, pour la descente d'eau de pluie de la façade avant, une souche pluviale d'une hauteur de minimum 1 m, conformément aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en la matière,
- réaliser les toitures végétales au plus tard dans les trois mois de la réalisation du gros œuvre,
- prévoir une finition soignée pour le mur mitoyen modifié au plus tard dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre,
- prévoir, en zone de recul, une bande plantée le long des limites mitoyennes et les réaliser au plus tard dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre,
- respecter les normes européennes pour la mise en œuvre de la cheminée du feu ouvert.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur de la construction (titre I, art. 6) du rez-de-chaussée, ainsi que des éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10, § 2) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant – souche pluviale (titre I, art. 10, § 4) est, quant à elle, refusée pour les motifs 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 14 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	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)

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 2 « Coin du Balai » A.R. 01/10/2015;

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une véranda et la reconstruction d'une annexe sur 2 niveaux
- l'excavation de la zone d'implantation des annexes

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 188/7 du COBAT (MPP à la demande du PPAS : profondeur des annexes ;

Vu que 1 lettre de réclamations, a 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 des inquiétudes quant aux problèmes de stabilité que pourraient engendrer la construction de la nouvelle annexe ainsi que sur le système d'évacuation des eaux de pluie projeté ;

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 ;

Vu le report en commission de concertation du 07/07/2020 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 ;

Vu l'envoi des documents en date du 13/07/2020 ;

Considérant que l'immeuble et les immeubles voisins présentent une volumétrie d'annexe existante similaire, de même gabarit et dont le niveau du plancher se trouve entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;

Vu les difficultés d'aménagement du fait de cette implantation, ne privilégiant ni l'agrandissement des pièces de vie de séjour, ni les transitions vers le jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne dont le niveau du jardin se situe un niveau plus bas que le rez-de-chaussée ;

Considérant que le PPAS autorise à l'art 3.2.1.1 des profondeurs de 14m au rez-de-jardin et 12m au rez-de-chaussée ; que cette profondeur peut être portée à 17m au rez-de-jardin et 14m au rez-de-chaussée lorsque les premières dispositions ne permettent pas d'atteindre une surface plancher totale pour l'immeuble de 150m² pour autant que les actes et travaux relatifs à ces constructions soient soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant toutefois qu'il n'est fait usage de cette possibilité de dérogation que pour le dépassement de 87cm au niveau du rez-de-chaussée dont la profondeur totale est de 12m87 ;

Considérant que la profondeur des constructions correspond à la profondeur de la véranda existante ;

Considérant que la modification la plus conséquente porte sur le dépassement en hauteur de la nouvelle annexe par rapport aux constructions voisines, cette hauteur étant augmentée par le choix d'une toiture à versants implantée perpendiculairement au volume principal ;

Considérant que du côté du n°285, il existe une annexe sur 2 niveaux à toiture plate ; que le dépassement en hauteur est de 55cm mesuré au faite du toit de la nouvelle annexe (pas de rehausse de mitoyen à proprement parlé) ;

Considérant que du côté du n°289, la rehausse est plus importante en ce que la toiture de la véranda est en pente ; que le dépassement en hauteur varie au niveau du mitoyen de 2m70 à 1m30 mesuré au faite du toit de la nouvelle annexe sans qu'il n'y ait de dépassement en profondeur ;

Considérant que pour adapter les niveaux de rez-de-chaussée et de rez-de-jardin au volume principal, il est nécessaire d'excaver le niveau des terres afin de créer 2 « vrais » niveaux de vie habitables ;

Vu le choix d'implantation des constructions et de toiture perpendiculairement au plan de façade principale ;

Considérant que ce choix est motivé d'un point de vue spatial et architectural afin d'offrir une volumétrie plus généreuse et ouverte largement sur le jardin ;

Considérant que la toiture à versants de l'annexe implique le déversement des eaux de ruissellement de pluie vers les murs mitoyens ;

Considérant que la toiture est projetée en ardoises gris anthracite ; que le matériau répondant le mieux à la typologie des immeubles du coin du balai est la tuile de teinte rouge-orangé ;

Considérant que les châssis sont particulièrement grands ce qui justifie l'utilisation de l'aluminium ;

Considérant que les travaux envisagés améliorent l'habitabilité et répondent aux besoins actuels de modernisation des modes de vie ;

Considérant dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de toiture (titre I, art. 6) 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 qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

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

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 art.6 du titre I (toiture - hauteur) en ce qui concerne la hauteur sont accordées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

