



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 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/1697 543/ Et IPE/1B/2019/ 1709671	Centre public d'Action sociale de Watermael- Boitsfort	Avenue des Hannetons 50 Rue du Loutrier 69 Etendre et reconditionner partiellement la résidence pour seniors - Pôle du 3ème âge (plans modificatifs)	X	<p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence rubrique 24 (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence rubrique 26 (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence rubrique 28 (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)</p> <p>application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))</p>

					<p>application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)</p> <p>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)</p> <p>application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)</p> <p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p>
--	--	--	--	--	---

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS ZONE 7 – WIENER » (A.G. du 13/01/2011) ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : Parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie (A.G. du 19/07/2007) ;

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

Considérant qu'il s'agit de la résidence pour séniors – Pôle du 3^{ème} âge existante située sur un terrain reliant l'avenue des Hanneçons et la rue du Loutrier ;

Considérant que la parcelle, en forme de « L » abrite actuellement des bureaux du CPAS (équipement) et un garage côté de la rue du Loutrier et la résidence pour séniors située en intérieur d'îlot et dont l'accès principal est situé le long de l'avenue des Hanneçons ;

Considérant que cette résidence pour séniors est constituée de 4 pavillons de gabarits variables et reliés par des galeries de liaison plus basses ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et reconditionner partiellement la résidence pour seniors - Pôle du 3^{ème} âge ;

Vu l'avertissement au propriétaire (annexe II) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 20/11/2018 ;

Vu qu'Urban.Brussels et Bruxelles Environnement ont déclaré les dossiers de demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement pour le projet mixte complets ;

Vu que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 24/01/2020 ;

Considérant qu'il s'agit de plans modificatifs introduits à l'initiative du demandeur, en application de l'article 177/1 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 :

- Le reconditionnement des bâtiments existants, avec adaptation du nombre de lits dans les installations existantes,
- La construction d'une nouvelle aile (bâtiment E), relié au complexe existant (bâtiments A et B) par une galerie partiellement enterrée,
- La répartition des unités et fonctions dans le bâtiment E (centre de soin et de jour, unité spécifique, maison de repos et maison de repos et de soin, avec une partie « court séjour »), en vue de permettre leur utilisation fonctionnelle ;

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

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :
 - rubrique 24 : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements
 - rubrique 26 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - rubrique 28 : modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) : prescription 5.2 – Gabarits
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (permis d'environnement de classe 1B) : rubriques n° 3 (batteries stationnaires), 68B (37 places de parking couvertes), 132A (installations de refroidissement), 152A (37 places de parking à l'air libre)
- application des prescriptions particulières 8.2. (affectation possible en logements) et 8.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de la première enquête publique organisée du 10/02/2020 au 24/02/2020 et concernant le dossier de demande initiale de permis ;

Vu que ces réclamations portaient principalement sur :

- la modification excessive des qualités architecturales et des proportions des bâtiments existants (remplacement de parties en ardoises par de l'enduit clair),
- la demande de mieux respecter l'architecture pavillonnaire originelle de la résidence et en particulier les façades sombres dans la continuité des toitures,
- le caractère succinct de l'étude de mobilité incluse au rapport d'incidences environnementales et plus particulièrement en ce qui concerne le stationnement,
- l'absence d'information graphique concernant les locaux techniques (plans des combles),
- le manque de clarté des documents de la demande de permis d'urbanisme concernant les superficies plancher renseignées et les erreurs de calculs concernant les superficies plancher renseignées dans les documents par rapport aux définitions du PRAS et du PPAS, ne permettant pas de mesurer l'impact réel du projet ;

Vu que la commission de concertation, en séance du 10/03/2020, a décidé de reporter son avis, en vue d'organiser une nouvelle enquête publique ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS du 13/06/2019, sur le dossier de demande initiale, dont les remarques et recommandations principales étaient :

- l'organisation des volumes et le nouveau traitement des façades ne participant pas à l'intégration du bâti dans son environnement classé et tendant à faire disparaître les caractéristiques principales de l'ensemble architectural (volumes variables et monochromes générant une perméabilité visuelle),
- la demande de revoir le traitement des façades et le jeu des volumes dans le respect des spécificités des compositions originelles (logique pavillonnaire avec une expression architecturale plus discrète),
- la massivité du nouveau volume, en rupture avec la composition actuelle (5 niveaux hors-sol ne respectant pas le relief en pente, gabarit de la galerie de liaison manquant de percements) ;

Vu que les plans modificatifs, à l'initiative du demandeur, ont été introduits, en application de l'article 177/1 du CoBAT, les 17/06/2020 et 10/07/2020 ;

Considérant que la demande modifiée porte plus précisément sur :

- Le reconditionnement des bâtiments existants, avec adaptation du nombre de lits dans les installations existantes,
- La construction d'une nouvelle aile (bâtiment E), reliée au complexe existant (bâtiments A et B) par une galerie partiellement enterrée,
- La répartition des unités et fonctions dans le bâtiment E (centre de soin et de jour, unité spécifique, maison de repos et maison de repos et de soin, avec une partie « court séjour »), en vue de permettre leur utilisation fonctionnelle ;

Considérant que les modifications du projet consistent plus précisément en :

- La modification de la liaison entre la nouvelle aile E et les ailes A/B existantes avec :
 - o déplacement latéral de la cage d'escalier et de la trémie d'ascenseur,
 - o diminution de la hauteur de l'élément de liaison,
 - o diminution de la longueur de la liaison au niveau 0,
 - o intégration de murs végétaux au droit des trumeaux ;
- la modification du volume avant de l'aile E, côté avenue des Hannetons avec :
 - o création d'un retrait de 50 cm en façades Nord et Est,
 - o diminution de la hauteur de l'acrotère et ajout d'un garde-corps vitré,
 - o inversion des murs végétaux ;
- la suppression des parements de façades enduits et l'uniformisation des parements en zinc pour les volumes existants et pour le volume à versants de la nouvelle aile et choix d'une brique d'un ton similaire au parement zinc ;
- le réaménagement des emplacements de parking souterrains et des emplacements vélos ;
- la proposition d'implantation d'une barrière levant d'accès au site, côté avenue des Hannetons ;
- la modification de la promenade piétonne entre l'avenue des Hannetons et l'entrée de la résidence pour séniors ;
- la modification de l'accès au parking souterrain ;
- les aménagements paysagers des abords ;

Vu que la demande modifiée, en application de l'article 177/1 du CoBAT, a été transmise à l'administration communale pour organisation des mesures particulières de publicité en date du 10/08/2020 ;

Considérant que la demande modifiée n'engendre pas d'adaptation dans le compartimentage du projet ;

Considérant dès lors que l'avis du SIAMU du 20/11/2008 reste valable ;

Considérant que le dossier modifié (art. 177/1) a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :
 - rubrique 24 (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements),
 - rubrique 26 (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) et
 - rubrique 28 (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) ;
- application de l'article 40 de l'OPE (permis d'environnement de classe 1B) – rubriques n° 3 (batteries stationnaires), 68B (37 places de parking couvertes), 132A (installations de refroidissement), 152A (37 places de parking à l'air libre) ;
- application des prescriptions particulières 8.2. (affectation possible en logements) et 8.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS ;

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/09/2020 au 05/10/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- l'ambiguïté concernant la teinte du revêtement de façade projeté (zinc anthracite, quartz ou naturel et brique noir graphite, gris argenté ou spécial gris) et la demande de favoriser le zinc anthracite, plus proche de la teinte des ardoises artificielles placées à l'origine ;
- l'absence de plan des locaux techniques situés dans les combles ;
- le caractère incomplet et les erreurs de calcul dans les superficies de plancher renseignées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I – cadres VI et VII) ;
- l'ambiguïté relative à l'aire d'intervention existante et projetée des actes et travaux d'infrastructure/d'aménagement urbain ou d'aménagement d'espace vert ;
- le tracé erroné, par rapport à la situation existante de fait, du cheminement pompiers sur les plans de la situation existante ;
- l'impossibilité pour les riverains de se faire une idée claire de l'ampleur du projet, suite aux imprécisions du dossier, rendant le dossier confus ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS du 02/09/2020, sur le dossier modifié, dont les remarques et recommandations principales sont :

- la demande de revoir à la baisse la volumétrie du nouveau bloc E, en vue de davantage respecter les spécificités des compositions originelles (logique pavillonnaire avec une expression architecturale plus discrète),
- la demande d'affiner et de soigner encore l'expression du volume de liaison pour une meilleure intégration architecturale de l'aile de liaison (privilégier une architecture d'accompagnement discrète et neutre, d'expression différenciée par rapport au bloc E),
- le maintien du traitement des constructions existantes, avec, pour les nouvelles façades, une couleur se rapprochant davantage de celle en place (variante anthra légèrement plus claire),
- la demande de revoir et améliorer le traitement paysager des abords, l'organisation des volumes ne participant pas à l'intégration paysagère du bâti dans son environnement classé et tendant à faire disparaître certaines caractéristiques principales de l'ensemble architectural (volumes variables et monochromes générant une perméabilité visuelle),

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 28/08/2020, dont la réserve principale est :

- connecter le surplus d'eau de pluie des toitures végétales au jardin de pluie en contrebas de l'avenue des Hanneçons, ou à la fondation drainante des places de parking pour infiltration ;

Vu l'avis favorable d'AccessAndGo du 04/09/2020 ;

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

Considérant que le projet inclut la mise en place d'une citerne de réutilisation d'eau de pluie de 50 m³, connectée aux urinoirs, au local de nettoyage et pour l'arrosage du jardin ;

Considérant que la réutilisation de l'eau de pluie proposée dans le cadre de la présente demande respecte l'imposition visée à la prescription 2.6 du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'un jardin de pluie de 122 m² en contrebas de l'avenue des Hanneçons fera office de bassin d'orage ;

Considérant que 344 m² de toiture végétale seront mis en place sur les nouveaux bâtiments ;

Considérant que les emplacements de parking extérieurs seront de type dalles gazon pour permettre la perméabilité de la zone ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol encourage l'aménagement de zones d'infiltration ;

Considérant que les aménagements prévus pour la gestion des eaux de pluie répondent aux différentes exigences du plan particulier en la matière ;

Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effet de serre ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol impose de clairement identifier les emplacements vélos, afin d'encourager les déplacements des modes doux ;

Considérant l'existence d'un plan de déplacement pour ce site du CPAS ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est porté à 75, dont 37 non couverts et 38 couverts ;

Considérant que le plan de déplacement d'entreprise du CPAS, élaboré il y a quelques années, ne tient pas compte de cette modification du nombre d'emplacements de stationnement ; qu'il y aura dès lors lieu d'étudier la nouvelle situation lors de l'élaboration du prochain plan de déplacement de l'entreprise ;

Considérant que le nouveau sous-sol permettra le stationnement de 15 voitures, 3 motos et 10 vélos ; que le plan particulier d'affectation du sol impose de prévoir, pour le site des emplacements pour les motos et les vélos ;

Considérant que le réaménagement des emplacements de parking souterrains et des emplacements vélos, ainsi que la modification de l'accès au parking souterrain, tels que proposés dans le cadre de la demande modifiée, permettent une circulation claire et donc sûre, tout en limitant l'impact visuel et sonore de ces installations pour les occupants du site et en améliorant l'infiltration des eaux de pluies sur le site ;

Considérant que 3 emplacements de stationnement pour véhicules, dont un pour personne à mobilité réduite, sont prévus à proximité immédiate de l'entrée du centre de soins de jour ;

Considérant que ce type d'équipement nécessite un nombre minimum d'emplacements de voitures facilement accessibles et donc généralement non-couverts et à proximité immédiate des accès ;

Considérant également que la prescription 5.2 du plan particulier d'affectation du sol prévoit que les emplacements de stationnement soient situés à proximité immédiate des installations et de préférence en sous-sol ; que l'aménagement proposé pour le site respecte donc cette prescription ;

Considérant en outre qu'une zone de dépose minute est prévue devant l'entrée du centre de soins de jour ;

Considérant que ces aménagements extérieurs permettent une bonne accessibilité à l'équipement pour ses futurs usagers ;

Considérant également que le nombre de parking vélo est porté à 16 extérieurs, à proximité immédiate de l'accès à la résidence, côté avenue des Hannetons ;

Considérant dès lors que les emplacements de stationnements proposés dans le cadre de la présente demande respectent les dispositions du plan particulier d'affectation du sol, tant pour les emplacements réservés aux véhicules motorisés que pour ceux destinés aux vélos ;

Considérant que les abords du centre de jour sont prévus en pavés drainants ; qu'ils comportent des aménagements plantés en pleine terre ;

Considérant que l'emprise au sol de toutes les constructions du site se limite à 22 % et son imperméabilisation à 41 % ; que le projet n'engendre qu'un accroissement de l'imperméabilisation de 5 % et de l'emprise de construction de 8 % ;

Considérant en outre que la cellule espaces verts de Bruxelles Environnement a suivi le demandeur pour l'aménagement paysager du jardin de pluie et des abords ; que cette instance n'a pas émis de remarque sur les aménagements in fine proposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme modifiée en application à l'article 177/1 du CoBAT ;

Considérant que les aménagements proposés permettent un cheminement adéquat pour les véhicules du SIAMU tout en assurant une esthétique de qualité, s'intégrant discrètement aux caractéristiques paysagères existantes du site ;

Considérant que la promenade piétonne a été adaptée ; que sa modification s'insère dans une gestion du paysage et des abords permettant une circulation aisée pour les résidents de l'équipement tout en garantissant une bonne intégration paysagère du cheminement piéton ;

Considérant également que le cordon de précaution est conservé et protégé dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol impose de limiter l'emprise des chantiers sur les espaces verts ; qu'il y a lieu de respecter cette disposition permettant de limiter l'impact des actes et travaux prévus sur l'environnement immédiat ;

Considérant que le plan des combles de la nouvelle aile E n'est pas inclus dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ce niveau comprend les installations techniques ; qu'il dispose d'une large superficie bénéficiant d'une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de comptabiliser ces surfaces tant dans le tableau des superficies de plancher que dans le tableau des caractéristiques du projet ;

Considérant en outre que le calcul des superficies de plancher présente quelques légères discordances par rapport aux cotes reprises aux plans ;

Considérant que l'architecte a déclaré, en séance, que cette augmentation de superficies découle du changement de parement entre la demande initiale et la demande modifiée ;

Considérant que le revêtement en zinc engendre une petite augmentation des superficies de plancher ;

Considérant qu'il y a lieu de lever ces discordances, conformément aux déclarations faites en séance ;

Considérant également que les bureaux du CPAS constituent, au sens du glossaire du PRAS, des superficies plancher d'équipement et non pas de bureaux ; que le formulaire de demande de permis devrait être complété en ce sens ;

Considérant que la maison de repos et de soins est à comptabiliser en logement ; que le formulaire de demande de permis a été complété dans ce sens ;

Considérant que le nouveau bâtiment projeté, relié aux pavillons existants par sa galerie de liaison, abritera un centre de soin et de jour, une unité spécifique, de nouvelles chambres pour la maison de repos ainsi que pour la maison de repos et de soin, avec une partie « court séjour » ;

Considérant que le centre de soin et de jour constitue également un équipement au sens du glossaire du PRAS ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme a été complété en ce sens ;

Considérant que les nouvelles chambres pour la maison de repos ainsi que pour la maison de repos et de soin sont nécessaires au vu du reconditionnement et de la mise aux normes des bâtiments existants diminuant de facto le nombre de lits y disponibles ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement existant ; que le plan particulier d'affectation du sol permet, à sa prescription 5.2 (Gabarits), de construire une annexe contiguë de maximum 20 % du volume du bâtiment auquel elle s'accolle en cas d'équipement existant ;

Considérant que le projet vise la construction d'un nouveau bâtiment et non pas d'une annexe contiguë à un bâtiment existant ;

Considérant que le bâtiment abritera une nouvelle unité, mais que l'équipement général reste identique ;

Considérant dès lors qu'il ne s'agit pas d'un nouvel équipement ;

Considérant par conséquent que l'imposition d'inscription, pour cet équipement, du volume capable dont la hauteur totale reste inférieure à 3 niveaux hors sol ne s'applique pas à la présente demande de permis ;

Considérant néanmoins que la façade faisant face à l'avenue des Hanneçons (orientation Est) présente un gabarit de *rez + 2 + étage en recul* ;

Considérant que ce dernier niveau est implanté avec un recul important par rapport à la façade Est, à savoir 15,60 m ; que le noyau vertical permettant un second chemin d'évacuation est implanté à pratiquement 8 m du plan de la façade Est du bâtiment E ;

Considérant que l'étage en recul du bâtiment E peut être assimilé à un niveau de toiture ;

Considérant en outre, au vu de l'important dénivelé du site, que la façade Ouest du nouveau bâtiment E, faisant face au bâtiment B existant et rénové, présente un gabarit hors sol de deux niveaux et d'un niveau de toiture ;

Considérant qu'au vu de la diminution du niveau supérieur du nouveau bâtiment E et de la pose d'un garde-corps vitré permettant de sécuriser le jardin thérapeutique protégé aménagé sur la partie de la toiture plate accessible, le nombre maximum de niveaux hors sol est respecté, bien qu'il s'agisse d'un équipement existant ;

Considérant également que le bâtiment B présente, au droit de sa façade Est, faisant face au projet de nouveau bâtiment, un gabarit hors sol de *rez + 3 + toiture* ;

Considérant dès lors que le projet respecte l'esprit du plan particulier ;

Considérant que le rapport P/S du projet restera inférieur à 1, même après correction des superficies de plancher renseignées à l'annexe I (rapport renseigné au cadre VI : 0,68), conformément à la prescription 5.2 du plan particulier ;

Considérant que le retrait de 5 m par rapport aux limites parcellaires imposé au plan est également respecté ;

Considérant que la nouvelle galerie de liaison, telle que modifiée, présente une meilleure intégration aux caractéristiques paysagères du site, notamment de par sa hauteur diminuée de pratiquement 50 cm ;

Considérant que le déplacement latéral de sa cage d'escalier et de sa trémie d'ascenseur, limite sa longueur au niveau 0 et donc son emprise au sol et permet la réalisation d'une galerie aux proportions plus vitrées ;

Considérant également que la demande modifiée prévoit l'intégration de murs végétaux au projet, tant pour la galerie de liaison entre les constructions existantes et la nouvelle aile E que pour le second chemin d'évacuation du bloc E à ériger ;

Considérant que la demande vise également la rénovation et mise aux normes des bâtiments existants de la résidence pour séniors ;

Considérant que la prescription 2.6 du plan particulier d'affectation du sol concerne les mesures générales visant le développement durable ;

Considérant que la première possibilité y énoncée est la réalisation d'une bonne isolation des murs et de la toiture ; que le projet prévoit d'isoler les façades et toitures des bâtiments existants (A, B, C et D) ;

Considérant que, suite à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments existants, leurs revêtements de façades seront modifiés ;

Considérant que le maître d'ouvrage a d'initiative proposé plusieurs teintes pour les revêtements de façade proposés ;

Considérant que trois teintes de briques et de zinc sont proposées à l'appréciation de l'autorité délivrante, à savoir le noir graphite, le gris argenté et le spécial gris pour les briques et l'antracite, le quartz ou le naturel pour le zinc ;

Considérant que la suppression des parements de façades enduits et l'uniformisation des parements en zinc pour les volumes existants et pour le volume à versants de la nouvelle aile et le choix d'une brique d'un ton similaire au parement zinc participent à l'intégration du projet dans son environnement bâti existant ;

Considérant effectivement que les bâtiments existants sont recouverts d'un bardage en ardoises artificielles de teinte sombre ;

Considérant dès lors que la teinte de brique et de zinc se rapprochant le plus de la teinte originelle des bardages est respectivement le noir graphite et l'antracite ;

Considérant toutefois que les bâtiments existants présentent des allèges et des bandeaux verticaux en béton lissé peint de teinte claire ;

Considérant que le projet supprime ces allèges qui participent à l'animation des façades de la résidence ;

Considérant qu'il y aurait lieu de conserver ces éléments participant à la bonne intégration paysagère du bâti dans son environnement, notamment au vu de sa situation dans la zone légale de protection du parc classé ;

Considérant en outre que le nouveau bâtiment sera recouvert de briques ; que son matériau différencié permet de matérialiser in situ l'époque de construction différente de ce bâtiment ;

Considérant qu'il présente des superficies pleines non négligeables, tant du côté de l'avenue des Hannetons (façade Est) que du côté du parc classé, voire en façade Nord, uniquement visible depuis le site faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la teinte noir graphite, pour la brique de parement, permet une intégration relativement discrète du volume dans son environnement et forme un ensemble cohérent avec la bâti existant ;

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 RESERVE DE :

- préférer, pour le revêtement des façades des bâtiments existants à rénover et isoler, le zinc anthracite, plus proche de la teinte des ardoises artificielles d'origine ;
- conserver, pour les bâtiments existants, les bandeaux verticaux et les allèges de teinte claire ;
- préférer, pour le revêtement de façade du nouveau bloc E, en briques, la brique de teinte noir graphite, se rapprochant davantage de la teinte des ardoises d'origine ;
- créer, pour la nouvelle aile E, des bandeaux et allèges de teinte claire rappelant l'architecture du complexe existant, en vue d'améliorer l'intégration paysagère du bâti dans son environnement ;
- clairement identifier les emplacements vélos disponibles sur le site, afin d'encourager les déplacements des modes doux ;
- prévoir au minimum 5 emplacements de vélos extérieurs supplémentaires ;
- connecter le surplus d'eau de pluie des toitures végétales au jardin de pluie en contrebas de l'avenue des Hannetons, ou à la fondation drainante des places de parking pour infiltration ;

- compléter le dossier avec le plan des combles de la nouvelle aile E, représentant la répartition des installations techniques ;
- ajuster les superficies de plancher renseignées au formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;
- limiter, en tout temps, l'emprise du chantier sur les espaces verts, conformément aux prescription du plan particulier d'affectation du sol.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 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	10:00	PU/31051-20	Monsieur et Madame Francois CARNOY & Florence BOONE	avenue des Cailles 50 transformer l'habitation et construire des lucarnes	X	Art 126 §11 du COBAT : dérogation au RRU art.6 du titre I : largeur de lucarne dérogation au permis de lotir : gabarit de lucarne Art 237 du COBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé

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 subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir Ref. régionale : 328/FL/25 du 26-11-1967 ;

Considérant que la demande est située dans la zone légale de protection du classement comme ensemble des cité-jardin Le Logis-Floréal AG 14-02-2001

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades de type bel étage sur garage +1+toiture à 2 versants dont le jardin se situe au niveau du bel étage

Considérant que la demande consiste à construire des lucarnes afin d'aménager les combles pour y réaliser 2 chambres une salle de douche et un family-room

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement la baie de la cuisine afin de réaliser 2 portes-fenêtres identiques qui s'ouvrent sur le jardin ;

Considérant que les lucarnes projetées dérogent aux prescriptions :

- du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées présentent une largeur supérieure au 2/3 de la largeur des façades ;
- du permis de lotir en ce qu'elles dépassent la moitié de la largeur de la façade et la hauteur de 1m25 au-dessus du plan de toiture et ne respectent pas la distance de 1m par rapport à l'axe mitoyen en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art. 126 §11 du COBAT pour les motifs suivants :

- dérogation au permis de lotir (gabarit de lucarnes)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (largeur de lucarnes)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/09/2020 au 05/10/2020 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'art 237du COBAT pour le motif suivant :

- actes et travaux en zone légale de protection du classement de la cité-jardin

Considérant que l'avis de la CRMS a été sollicité et que celle-ci ne s'est pas prononcée sur la demande

Considérant que les dérogations présentées par la lucarne projetée à l'arrière sont peu importantes, que ses joues sont situées dans l'alignement des baies situées aux niveaux inférieurs, qu'elle est située en retrait de la façade arrière et reste un volume secondaire correctement intégré dans le versant de toiture

Considérant également que plusieurs immeubles présentent des lucarnes de gabarit similaire en façade arrière

Considérant que ces lucarnes permettent d'optimiser l'habitabilité des locaux projetées à l'arrière et de bénéficier d'une vue droite vers l'intérieur de l'îlot et constitue de ce fait une amélioration du confort et des qualités résidentielles du logement

Considérant par contre qu'aucun immeuble de la rue ne présente de lucarne en façade avant hormis 2 petites lucarnes passantes dans le lotissement voisin couronnant des compositions architecturales axées

Considérant que l'urbanisation de cette partie de l'avenue des Cailles est issue de la réalisation de 2 lotissements datant de 1967 et 1971 dont la majorité des habitations ont été construites dans les années 70, venant s'insérer entre des maisons anciennes de la cité et des blocs d'appartements sociaux construits en 1974

Considérant qu'il s'agit d'une urbanisation en ordre semi ouvert présentant des constructions groupées par 3 ou 4

Considérant que le permis de lotir avait prévu que le 1^{er} constructeur engage l'aspect et le gabarit du groupe afin d'obtenir une certaine unité visuelle par groupe

Considérant que la lucarne projetée en façade avant constituerait un précédent préjudiciable à la vision d'ensemble sur les habitations des deux lotissements faisant face au « champ des cailles » compris dans le classement de la cité

Considérant de plus qu'elle ne respecte aucune des prescriptions du lotissement en matière de lucarne et que ces dérogations ne sont pas acceptables

Considérant par conséquent que la lucarne projetée à l'arrière ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage mais que la lucarne projetée à l'avant constitue une modification des caractéristiques urbanistiques qui porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs que les plans présentent soit des erreurs de dessin et/ou des manquements entraînant des difficultés de lecture qu'il y a lieu de corriger ;

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

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL UNANIME en présence du représentant de la direction de l'urbanisme, dont les RESERVES sont :

- ne pas réaliser de lucarne en façade avant ;
- prévoir des châssis en bois et choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- introduire des plans modifiés répondant aux conditions en application de l'art.191

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, et du permis de lotir, en ce qui concerne la lucarne arrière, 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 27 octobre 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	10:20	PU/30929-19	Monsieur Stéphan DIETZEN	Avenue du Cerf- Volant 2A rehausser la toiture	X	Art. 126 §11 du COBAT : dérogation au RRU : art.6 du titre I : hauteur de toiture

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades, de type bel étage sur garage+1+toiture à 2 versants dont le jardin se situe au niveau du bel étage, constituant avec la maison voisine un petit ensemble de type moderniste construit en 1963

Considérant que la demande consiste à rehausser la toiture de 16cm afin d'isoler l'habitation;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de 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 en vertu de l'article 126 du CoBAT pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/09/2020 au 05/10/2020 ;

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

Considérant que les versants de toitures et corniches sont actuellement alignés

Considérant que la rehausse de toiture projetée est liée au placement d'une isolation performante entre la structure et la couverture de toiture

Considérant que la hauteur libre sous la toiture est peu importante et ne permet pas l'isolation par l'intérieur sans porter atteinte à l'habitabilité des combles

Considérant que la demande s'accompagne du remplacement de la couverture en tuile plate noire par une couverture en ardoise synthétique anthracite identique à celle de la maison voisine

Considérant que la jonction entre la couverture en ardoise et la façade latérale sera assuré par une rive en ardoise sur l'épaisseur de l'isolant

Considérant que l'alignement des versants des toitures des deux maisons pourra être rétabli dès que des travaux d'isolation similaires seront entrepris au n°2 ;

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 d'ensemble des deux habitations

Considérant que la demande répond à la politique de développement durable, d'économie des ressources d'énergie fossile, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de lutte contre le dérèglement climatique

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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus le projet respecte le bon aménagement des lieux ;

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 27 octobre 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	10:30	PU/31052-20	Monsieur Didier FRANCOIS	Rue de l'Aronde 3 augmenter le volume de la toiture et transformer l'habitation	X	la prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions

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;

Considérant que la demande est située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette de l'Eider et de l'Engoulevent formant un clos sans issue

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées par 2 ou 3 situées en recul de la voirie dans un environnement verdoyant

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène : gabarit (R surélevé+1+Toiture à versants), composition similaire (dimensions de baies de fenêtre...), et mêmes matériaux (briques et/ou en dalles de béton imitation pierre de France, tuiles rouges)

Considérant que la demande concerne une maison jumelée, 3 façades avec toiture à 3 versants, située à l'entrée du lotissement,

Considérant que la demande consiste à augmenter le volume de toiture pour aménager une chambre parentale dans les combles, remplacer les châssis et étendre le sous-sol ;

Considérant que la transformation de la toiture consiste plus précisément à transformer le versant latéral et de près des 2/3 de la largeur de la toiture en « toit Mantart » en zinc, tout en maintenant la toiture à versants en tuile sur une largeur de 2m50 par rapport à la mitoyenneté

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

- La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/09/2020 au 05/10/2020 ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation complète de l'habitation et vise à améliorer l'habitabilité et le confort intérieur ;

Considérant que les travaux de transformation intérieurs au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme en ce qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité de la construction

Considérant que les caves existantes sont limitées à l'avant de l'habitation et que l'extension projetée est entièrement située sous la construction

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peint en gris anthracite mais que portes d'entrée et de garage ne sont pas remplacées et restent peintes en blanc

Considérant que les châssis de la maison voisine sont également de teinte foncée en bois brun et que la teinte choisie rétablit une certaine unité entre les deux façades

Considérant cependant, que le volume projeté présente une volumétrie écrasante disproportionnée par rapport à la hauteur de façade et aux dimensions de l'habitation

Considérant qu'il déséquilibre l'ensemble constitué des deux maisons jumelées

Considérant qu'il constitue un précédent préjudiciable à l'unité architecturale d'ensemble du quartier, contraire à la conception d'origine du lotissement

Considérant que d'autres solutions plus intégrées pour rendre les combes habitables ont été mises en œuvre dans le quartier et qu'il y a lieu de s'en inspirer

Considérant par ailleurs que ce volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de volume de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'augmentation de volume de toiture projetée est située à moins de 3m de la limite mitoyenne ;

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

Considérant par contre que l'extension de la cave et le remplacement des châssis ne contreviennent pas au bon aménagement des lieux ;

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 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	11:00	PU/31042-20	Monsieur Xavier POLFLIET et Madame Sandra FLAMAND	Chaussée de La Hulpe 343 rehausser l'annexe, construire une terrasse et aménager une chambre supplémentaire dans les combles	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots art. 126 §11 du COBAT dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone2 « Coin du Balai », A.G. du 30-09-2015

Considérant que la demande concerne un logement faisant partie d'une copropriété composée de 4 logements qui s'articulent autour d'une cour de garage intérieure

Considérant que ce logement est un duplex de 2 chambres situé à front de rue au-dessus de l'accès carrossable, présentant une entrée individuelle au rez-de-chaussée dont le gabarit est R+1+Mansart et disposant d'un local de rangement en annexe au niveau de la cour

Vu le formulaire d'avertissement aux copropriétaires (annexe II);

Considérant que la demande consiste à rehausser l'annexe, construire une terrasse audessus du passage carrossable, réorganiser et transformer l'intérieur et aménager une chambre supplémentaire dans les combles ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis préalable du SIAMU ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition et reconstruction de l'annexe de rangement dont la hauteur s'aligne sur la hauteur de l'annexe du logement voisin n°347, entraînant une rehausse de 1m20 du mur mitoyen avec le n°341
- La réalisation d'une terrasse suspendue joignant les toitures des annexes avec placement d'un brise-vue vers le n°347 et réalisation d'une toiture végétale extensive sur le toit plat de l'annexe rehaussée
- La réalisation de 2 niveaux dans cette annexe (local vélo accessible par la cour au-dessous et buanderie à l'étage)

- La réorganisation de la circulation entre l'entrée, l'annexe et le 1^{er} étage
- L'élargissement d'une baie intérieure entre la cuisine et la salle à manger
- L'élargissement de la baie de fenêtre de la cuisine donnant sur la terrasse projetée
- La réduction de la hauteur sous plafond des chambres mansardées à 2m33
- La prolongation de la cage d'escalier jusqu'au grenier
- L'aménagement du grenier en chambre éclairée par des fenêtres de toiture et dont la superficie présentant au moins 2m05 sous plafond est de +/- 6m²

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en ce que l'annexe à démolir et reconstruire et la terrasse projetée se situent en zone de cours et jardins

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- art 126§11 du COBAT dérogation au PPAS en matière de volume et d'implantation:
- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/09/2020 au 05/10/2020.

Considérant que la demande est conforme au RRU en matière d'implantation et de volume en ce que le volume des constructions projetées ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen le plus profond ni ne dépasse la profondeur de l'annexe contiguë la moins profonde, et que la hauteur est alignée sur la hauteur de l'annexe contiguë au 347 et ne dépasse pas de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen avec le 341

Considérant que l'aménagement de la terrasse offre un espace extérieur à un logement familial qui en est dépourvu, que le logement voisin de l'étage n°347 a la même possibilité d'aménagement sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée,

Considérant que la terrasse projetée, donnant sur une cour de garage, n'est pas susceptible de porter atteinte à la tranquillité des utilisateurs de la cour

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter les vues depuis la terrasse vers la façade arrière voisine du n°341, en réduisant de 1m la profondeur accessible

Considérant également qu'il y a lieu de réaliser une finition soignée de la rehausse du mur mitoyen par la pose d'un enduit clair, et de limiter la hauteur des végétaux de la toiture végétale, afin de limiter les ombres portées sur les fenêtres de toiture de l'annexe voisine

Considérant qu'au vu de la configuration particulière des lieux, le projet n'est pas de nature à constituer un précédent pouvant mettre en péril la réalisation du PPAS ,

Considérant que la demande améliore le confort et l'habitabilité du logement notamment par une meilleure organisation interne et l'apport d'équipements et de locaux de rangement complémentaires

Considérant que la façade arrière du nouveau volume projeté sera habillé d'un bardage en bois rappelant le bardage présent en façade de l'habitation située de l'autre côté de la cour

Considérant que la demande s'accompagne de la prolongation du bardage dans le passage carrossable avec intégration d'armoires de rangement

Considérant que le projet améliore l'aspect du passage et des annexes visibles depuis la cour et participe à l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la chambre aménagée sous le faite de toiture déroge aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce qui concerne la hauteur sous plafond minimum des locaux habitables

Considérant que ce local ne peut être considéré comme un local habitable du fait de sa trop faible superficie accessible, (maximum 6m² présentant au moins 2m05 sous pente sur un total de 9.5m²), en raison d'une hauteur sous pente de toiture comprise entre 1m20 et 2m26,

Considérant que ce local devrait rester un espace de rangement

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 UNANIME, en présence du représentant de la direction de l'urbanisme, SOUS RESERVES DE :

- Réaliser une finition enduite de teinte claire sur la rehausse du mitoyen du côté du 341
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- maintenir la destination de rangement pour le local situé sous le faîte
- réduire l'accessibilité de la terrasse de 1m par rapport au front de bâtisse arrière
- Limiter la hauteur des plantations à une dizaine de centimètres (graminées, sédums)
- Réaliser la toiture végétale extensive dans les 3 mois de la réalisation du gros œuvre...

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne l'implantation et la volume sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 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	11:15	PU/31025-20	Madame Vinciane STRALE	Chaussée de La Hulpe 369 transformer et étendre une maison unifamiliale	X	application de l'art. 188/7 du COBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un plan particulier d'affectation du sol (prescription 4.4.1.1)

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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 - COIN DU BALAI », en zones d'habitat et activités complémentaires et d'annexes (A.G. du 01/10/2015) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison de gabarit *rez + 1 + toiture*, faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelles, construites entre 1900 et 1918 ;

Considérant que les deux maisons jumelles ont été agrandies, à l'arrière, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré en 1963 ;

Considérant que le niveau du jardin se situe en contrebas de celui du rez-de-chaussée d'un étage ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La prolongation du versant avant de la toiture, permettant de rehausser le niveau de son faîte ;
- La rehausse de la façade arrière et du versant arrière de la toiture, avec aménagement d'une terrasse dans le volume de toiture ;
- La suppression du balcon réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et existant à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La création de plus grandes baies en façade arrière ;
- L'isolation de la toiture et de la façade arrière de la maison ;

- La rationalisation et le réaménagement des espaces intérieurs du logement unifamilial à deux chambres ;
- La rehausse des baies de fenêtre en façade avant ;
- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, en bois de teinte vert sapin ;
- La réfection et le remplacement de la corniche existante en PVC en bois de teinte vert sapin ;

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 le motif suivant :

- Application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un plan particulier d'affectation du sol (prescription 4.4.1.1)

Vu que 2 lettres de réactions ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/09/2020 au 12/10/2020 ;

Vu que ces lettres portent principalement sur :

- La demande de conserver la corniche unique en toiture avant des deux maisons jumelles et de soigner l'intervention lors du chantier ;
- La demande d'apposer une bonne isolation acoustique contre le mur mitoyen et d'être attentif à l'état vétuste du mur existant ;
- La demande de supprimer la descente d'eau de pluie et l'évacuation de hotte existantes surplombant la propriété voisine lors des travaux de transformation ;
- La demande de racheter la mitoyenneté pour rehausser la toiture existante ;

Considérant que la prescription 4.4.1.1. du plan particulier d'affectation du sol susmentionné impose que toute modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol impose la réalisation d'une étude historique pour les bâtiments à ou ensembles à valeur patrimoniale ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis et porte d'entrée existants en bois vert de teinte sapin et placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, par des châssis en bois de même teinte ;

Considérant que les linteaux des nouveaux châssis seront rehaussés ; que le celui du rez-de-chaussée sera rehaussé un peu au-dessus du niveau de celui de la porte d'entrée et que celui du 1^{er} étage sera rehaussé jusqu'au niveau de la corniche ;

Considérant que la fenêtre du rez-de-chaussée de la construction jumelle et voisine de gauche est déjà alignée au niveau de sa porte d'entrée ; qu'elle présente deux châssis au 1^{er} étage, de dimensions identiques ;

Considérant que la division horizontale du châssis du rez-de-chaussée est maintenue ; que celui du 1^{er} étage ne comportera aucune division ;

Considérant que les châssis existants ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que leur remplacement permet de supprimer une infraction au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le dessin d'origine des châssis n'est pas défini dans les archives du service ; qu'il y a néanmoins lieu de respecter les caractéristiques architecturales et historiques 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 demande inclut le placement d'une porte d'entrée largement vitrée ;

Considérant que l'une des caractéristiques des maisons situées dans le « coin du Balai » sont des portes d'entrée en bois, pleines et munies d'une imposte vitrée, tout comme la faible largeur des maisons ;

Considérant que le linteau de la baie projetée au 1^{er} étage atteindrait celui de la corniche, dépassant également celui des baies de la maison voisine de gauche ; que ce déséquilibre nuit à l'ensemble esthétique des deux maisons jumelles ;

Considérant que de nombreuses maisons du quartier présentent des différences au niveau des hauteurs de baies des étages ;

Considérant néanmoins que l'absence d'entablement déséquilibre l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant qu'il y a donc lieu de conserver ces caractéristiques essentielles du quartier, d'autant que le bien a été identifié comme étant de valeur patrimoniale ;

Considérant qu'une rehausse de la baie pourrait être acceptée, pour autant qu'elle conserve un entablement d'au minimum une brique ;

Considérant que la rehausse du niveau du faîte, pour permettre l'aménagement des combles en une seconde chambre de plus de 14 m², se limite à 1 m ;

Considérant que cette rehausse est prévue via le prolongement du versant avant à isoler ;

Considérant dès lors que les deux maisons jumelles conserveront leurs pentes avant quasiment identique ; que la seule différence sera constituée d'une petite partie de l'isolation projetée de la toiture de la maison à transformer ;

Considérant que, selon les plans annexés à la demande, cette différence se limite à 15 cm ;

Considérant que le faîte existant est implanté environ 3,75 m en recul du plan de la façade avant ;

Considérant qu'une fois le versant avant prolongé de la toiture, le faîte sera situé environ 4,35 m en recul dudit plan de la façade avant ;

Considérant qu'au droit de la demande de permis d'urbanisme ; la largeur de la chaussée de la Hulpe, de façade à façade, est limitée à moins de 9,50 m ;

Considérant dès lors que la modification du volume de toiture ne sera pratiquement pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que la superficie de planchers existante de la maison se limite à 93 m² ; que le projet permet l'aménagement de 107 m² ;

Considérant qu'au vu de la disposition des lieux et des superficies de plancher très limitées de la maison, la modification du versant avant de la toiture relativement discrète est acceptable ;

Considérant que le sous-sol est en rez-de-jardin ; qu'il est prévu de revoir son cloisonnement afin de permettre son exploitation confortable en pièce accessoire au logement telle un atelier de bricolage, cave, rangement, etc. ;

Considérant que la façade arrière sera modifiée pour y prévoir de larges ouvertures permettant de faire baigner le logement dans la lumière naturelle et ainsi améliorer ses conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le balcon placé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme à l'arrière du rez-de-chaussée sera supprimé ; que l'accès au jardin est prévu par l'escalier intérieur existant ;

Considérant que cette suppression permet également de mettre fin à une infraction telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le reconditionnement du sous-sol permet un accès suffisamment aisé au jardin, situé un niveau en contrebas de la rue ;

Considérant que le rez-de-chaussée comportera les pièces de vie principale du logement ;

Considérant que le projet inclut la rationalisation de ces espaces de vie, les rendant plus spacieux lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que le logement unifamilial ne dispose que de deux chambres, la chambre principale du logement étant située au 1^{er} étage et avec salle de bain intégrée et la seconde chambre, dans le volume de toiture agrandi ;

Considérant que la seconde chambre bénéficiera d'une terrasse incluse dans le volume de toiture agrandi ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière prévue atteint un peu plus de 2 m au niveau de la rive ;

Considérant que cette rehausse arrière permet de transformer la petite fenêtre en large baie vitrée, munie d'une porte-fenêtre ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager la toiture plate avec une finition esthétique végétalisée ;

Considérant que la porte-fenêtre permettra donc l'accès à cette toiture plate uniquement pour son entretien ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu de prévoir, dans le plan de la façade arrière, un garde-corps permettant d'assurer la limitation de cet accès au strict entretien de la toiture plate ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière de la toiture est entièrement intégrée à son volume ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 367) présente un gabarit sensiblement plus élevé que la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que son mur mitoyen permet de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant en outre que la superficie de la terrasse est limitée à moins de 6 m², que son accès est prévu par la seconde chambre du logement, lui conférant un caractère accessoire ;

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

Considérant que la chambre principale du logement, située à l'avant du 1^{er} étage ne dispose pas d'une superficie nette éclairante de minimum 1/5^{ème} de sa superficie de plancher ;

Considérant que la dérogation aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme atteint pratiquement 40 % ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que l'une des caractéristiques principales des bâtiments existants dans le « coin du Balai » sont des fenêtres relativement réduites en façade avant ;

Considérant en outre que la demande inclut la réalisation d'une large fenêtre en façade arrière donnant sur une mezzanine ; que la cloison arrière de la chambre à coucher est également prévue vitrée ;

Considérant dès lors que la chambre principale du logement disposera d'un éclairage naturel suffisant, même suite à la réduction de la rehausse du linteau ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'une situation existante ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine située à l'avant du rez-de-chaussée est limitée à 2,40 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et conforme au dessin des plans annexés au dernier permis d'urbanisme du bien, de 1963 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la pose d'une isolation en façade arrière, telle que prévue aux plans joints à la demande, constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 15° de l'arrêté du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

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

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

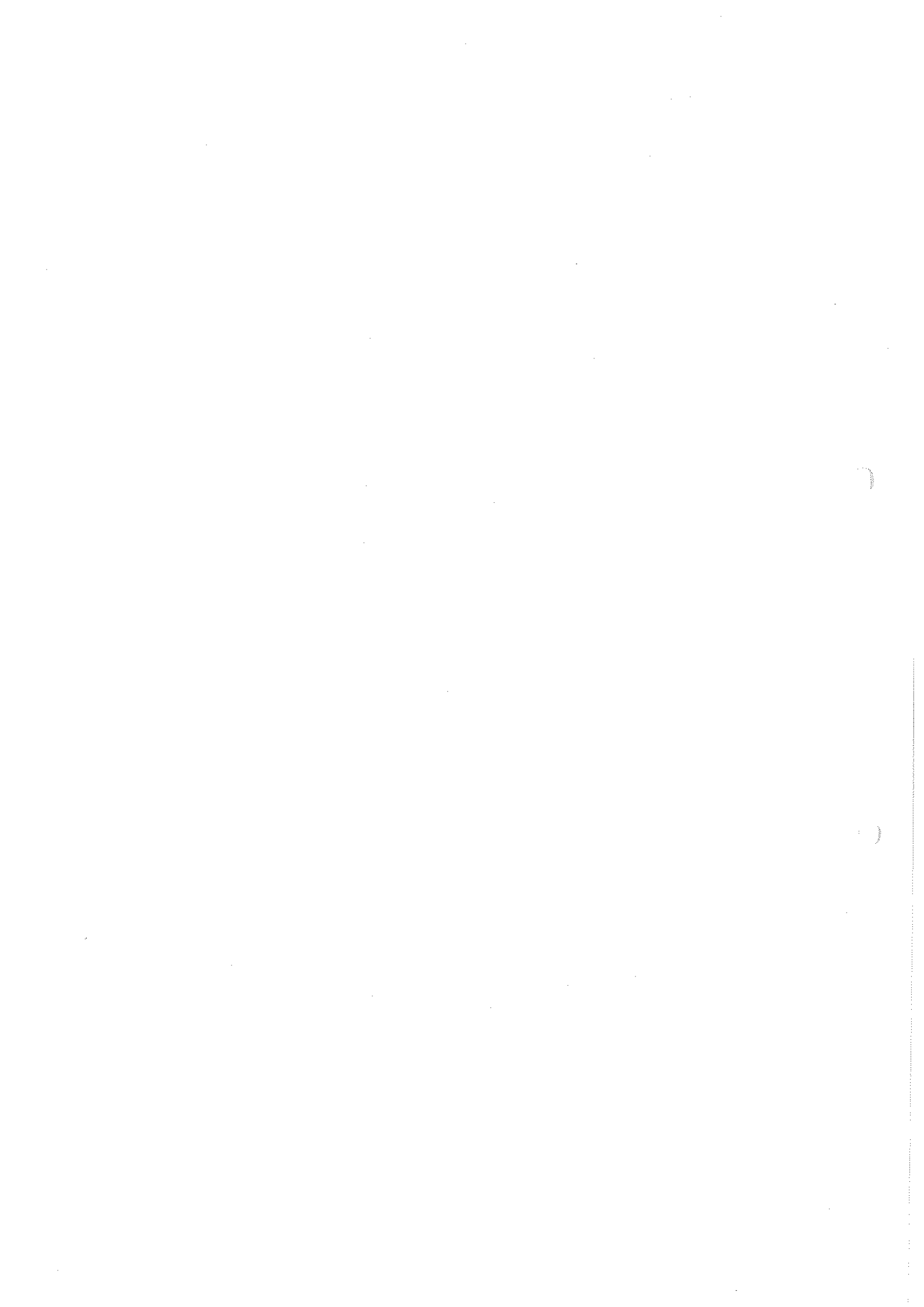
AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Limiter la rehausse du linteau du 1^{er} étage d'une brique sous la corniche ;
- Prévoir une porte d'entrée pleine, munie d'une imposte vitrée respectant les caractéristiques architecturales du « coin du Balai » ;
- Limiter la rehausse du linteau de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée au niveau de celui de la porte d'entrée ;
- Prévoir des châssis à division bipartite, plus respectueux des caractéristiques architecturales et historiques d'origine du bien ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Placer un garde-corps devant la porte-fenêtre à l'arrière du 1^{er} étage, afin d'assurer une limitation de l'accès à la toiture plate végétalisée à son strict entretien ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis en façade avant et démolition du balcon à l'arrière du rez-de-chaussée) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

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'éclairage naturel (titre II, art. 10) et la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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 27 octobre 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	11:40	PU/31015-20	KEYM PURA VIDA S.R.L. Madame Nancy DRUWEZ	Place Eugène Keym 18 aménager un snack dans un espace commercial, modifier la vitrine et créer une cour intérieure	X	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 zone d'habitation et le long d'un liseré de noyau commercial 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'un immeuble mitoyen mixte de commerce et de rapport, de gabarit rez + 3 + toiture à deux versants, construit en 1937 ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial était occupé par une banque et actuellement par une compagnie d'assurances ;

Considérant que les étages sont occupés par 2 appartements ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un salon de thé et de petite dégustation dans un espace commercial, modifier la vitrine et créer une cour intérieure ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une partie du rez-de-chaussée, en vue de recréer un patio de 16 m² en intérieur d'îlot,
- L'aménagement d'un salon de thé et de petite restauration, d'une surface de 135 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- La modification de la vitrine de la surface commerciale avec pose d'une marquise, toutes deux de teinte vert olive ;

Vu les avertissements aux copropriétaires (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/09/2020 au 12/10/2020 ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un salon de thé et de petite restauration ;

Considérant que le demandeur a complété sa note explicative en mentionnant que la restauration prévue dans les locaux à transformer serait constituée :

- de petits déjeuners, avec viennoiseries, produits laitiers, mueslis, œufs et jus frais,
- de salades et pains bagnats garnis,
- de goûters et *teatime*, soit principalement des cafés et thés gourmands (petits gâteaux, biscuits, verrines, scones, tartines garnies, petits desserts, ...),
- de brunchs le samedi ;

Considérant dès lors que la hotte à placer pour la cuisine du snack serait de type domestique ;

Considérant que le demandeur propose, pour éviter toute nuisance sonore pour les voisins, d'équiper le snack de panneaux acoustiques et de prévoir un moteur dissocié pour la hotte ;

Considérant que la hotte déboucherait dans la cour, à proximité immédiate du mur mitoyen de droite ;

Considérant également, que le demandeur propose, en cas de nuisances olfactives, de prolonger le conduit de la hotte en fond de cour ;

Considérant que les locaux commerciaux transformés disposeraient de caves, en sous-sol ; que la cave privative du commerce sera également partiellement aménagée en local poubelles ventilé vers l'extérieur ;

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie au rez-de-chaussée ; que la couverture de la cour n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la démolition de cette cour pour réaménager un patio avec quelques plantations supprime dès lors une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que cet aménagement répond davantage à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol que la situation existante de fait ;

Considérant que la cour existante de droit était plus étroite et quelque peu plus longue que la cour projetée ;

Considérant que les dimensions proposées pour l'espace extérieur, à savoir 2,88 m de large pour une profondeur de 5,84 m, permettent d'y réaliser un aménagement participant au bien-être des exploitants du snack et de leur clientèle ;

Considérant que le demandeur a précisé, dans sa note explicative complémentaire, qu'il dispose de l'accord de la copropriété pour permettre aux clients du snack d'accéder à la cour ;

Considérant toutefois qu'il n'est pas réaliste de contrôler le comportement de la future clientèle du snack ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter toute nuisance sonore excessive en intérieur d'îlot et de respecter l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant, suivant cet accord, qu'il s'agirait d'une zone de détente, non-fumeur ;

Considérant qu'une importante partie des travaux projetés se situe en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot est de faible profondeur ;

Considérant que la presque totalité de l'intérieur de l'îlot est bâtie au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il s'agit principalement de rez-de-chaussée commerciaux ; que les étages des immeubles sont occupés par des logements ;

Considérant que la cour projetée se situerait environ 14 m en retrait de l'alignement ;

Considérant qu'il serait aisé de proposer un aménagement plus végétal du patio ;

Considérant en outre qu'il y aurait lieu de réserver l'espace extérieur à une amélioration des qualités visuelles végétales de l'intérieur de l'îlot et de limiter son accès aux exploitants de la surface commerciale plutôt que des clients de cette dernière ;

Considérant par conséquent que l'aménagement du snack, au rez-de-chaussée de l'immeuble mixte ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines conditions ;

Considérant que la demande inclut le remplacement des châssis de la vitrine existante de la surface commerciale ;

Considérant que la vitrine existante, entièrement vitrée, est de teinte blanche ; que les plans ne précisent pas son matériau ;

Considérant que la vitrine projetée serait de teinte vert olive selon les plans ; que les plans ne spécifient pas le matériau des menuiseries projetées ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, prévoir le placement de châssis en bois de teinte blanc cassé pour le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la partie basse des châssis serait pleine, de sorte à créer une petite allège et améliorer le sentiment d'intimité tant de la clientèle que des exploitants du snack ;

Considérant que le cimentage de teinte crème du rez-de-chaussée est conservé ; que la tente solaire sollicitée serait de teinte vert olive ;

Considérant que la marquise respecte les dispositions de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle ne constitue aucune gêne pour le passage des piétons ; qu'elle est fixée à plus de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que la partie pleine cimentée entre la vitrine et le parement en briques des étages occupés par du logement présente une importante hauteur ;

Considérant que l'apport de lumière naturelle pour les occupants du salon de thé s'en trouve sensiblement réduit ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée commercial voisin de droite présente une vitrine plus haute et mieux proportionnée dans l'ensemble de sa façade avant ;

Considérant que les teintes proposées s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser le matériau et la teinte projetés des menuiseries du rez-de-chaussée ;

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 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 07/10/2020 (réf. T.1993.2307/5/RS/dd) ;

Considérant que cet avis précise, entre autres, que la paroi entre la porte d'accès au snack et la porte d'accès aux logements doit mesurer 1,50 m minimum et être EI 60 ;

Considérant que, suivant les plans, la longueur de ladite paroi est respectée ;

Considérant que cette configuration est uniquement acceptée par le service du SIAMU au vu du caractère ouvert du passage ;

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 :

- respecter toutes les remarques de l'avis du SIAMU ;

- Prévoir, pour la sortie de la hotte, un filtre performant, permettant d'éviter toute nuisance olfactive pour le voisinage ou prolonger le conduit jusqu'en fond de cour ;
- Proposer un aménagement plus végétal de la cour extérieure à aménager à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Limiter l'accès à la cour extérieure aux exploitants de la surface commerciale et ne pas permettre son exploitation par ses clients ;
- Respecter l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- Envisager la rehausse de la vitrine et du passage donnant accès au salon de thé et aux logements jusqu'au niveau de la vitrine commerciale voisine de droite ;
- Prévoir, suivant la déclaration faite en séance de la commission de concertation, des châssis en bois et préciser la teinte définitive choisie pour ces derniers ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts.

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

Les 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 27 octobre 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	12:45	PU/31041-20	Monsieur Damien GAUDIN et Madame Catherine HOLMAN	Avenue du Geai 31 rénover une maison unifamiliale et construire un carport pour deux véhicules à l'avant de la maison	X	<p>application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</p> <p>application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté)</p> <p>application de l'art. 126§11 du COBAT : Dérogation à un PPAS : prescriptions 1.1.7.2 (clôture des zones de recul) et 1.2.2.1 (zone de cours et jardins)</p>

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST », dans le quartier "Houx - Geai - Archiducs" (îlot n° 5) (A.E. du 18/03/1993) ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : les cités-jardins "Le Logis" - "Floréal" (A.G. du 15/02/2001) ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades, implantée en L et constituée d'une aile mitoyenne du côté droit de la parcelle, de gabarit *rez + 1 + toiture*, et d'une aile gauche, implantée en recul par rapport à l'alignement et la mitoyenneté, de gabarit *rez + 0,5 + toiture* à l'avant et *rez + 1 + toiture* à l'arrière, articulées par une tourelle pigeonnier ;

Considérant que le bien a été construit à partir de 1912 ; qu'il s'agit d'anciennes dépendances d'une villa initialement située en contrebas du terrain, le long du boulevard du Souverain ; cette villa, démolie, est remplacée par un important immeuble de bureaux ;

Considérant que ces dépendances étaient occupées par les logements pour les domestiques, des garages, des écuries, une étable, etc. ;

Considérant que le bien a été transformé en habitation dans les années 1960 ;

Considérant que le garage existant côté gauche de la parcelle, n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'il est en outre partiellement construit sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale et construire un car port pour deux véhicules à l'avant de la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du garage existant de fait, sans permis d'urbanisme, implanté partiellement sur la propriété voisine sise au n° 100 du boulevard du Souverain ;
- La construction d'un car port pour deux voitures, dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol et la zone de recul actuelle de la maison, prolongé, à l'arrière, par un auvent au-dessus de la terrasse de la maison, soit jusqu'à 4,10 m au-delà de la profondeur existante de la maison et partiellement dans la zone de cours et jardins du PPAS ;
- Le réaménagement de la zone de recul et la réalisation d'une nouvelle clôture et haie à l'alignement avec un portail d'accès piéton et un portail d'accès pour les voitures ;
- Le reconditionnement complet de la maison, avec démolition de nombreux murs porteurs intérieurs, en un logement unifamilial à 3 chambres, deux salles de bain, un dressing/chambre d'amis et un bureau ;
- Le remplacement de tous les châssis et porte existants, en bois de teinte blanche, par des châssis et porte en aluminium 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 a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogations à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction – mitoyenneté et façade avant)
- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescriptions 1.1.7.2 (clôture des zones de recul) et 1.2.2.1 (zone de cours et jardins)

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/09/2020 au 12/10/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- le positionnement de l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière, trop proche de la mitoyenneté et trop basse ;
- le positionnement de la fenêtre de toiture de la salle de bain parentale, trop proche des mesures d'étanchéité récemment placées en toiture voisine ;
- le manque de réflexion du projet par rapport à l'agencement des façades qui ne respecte pas assez la destination première du bâtiment et son histoire :
 - le tour de pierre marquant l'entrée initiale est conservé alors que l'entrée est déplacée,
 - les consoles en bois sous les avant-toits semblent supprimées,
- la cohabitation inappropriée du style résolument contemporain du car port avec le style original du bien ;
- la taille disproportionnée du car port et le manque d'intégration des véhicules, qui restent visibles depuis l'espace public, dans l'environnement immédiat ;
- le manque de rapport avec l'espace public et notamment les cités jardins « Le Logis – Floréal » du projet ;

Considérant que l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière est prévue à environ 30cm de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les normes européennes en matière de placement de cheminées ;

Considérant que la fenêtre de toiture de la salle de douche du logement est implantée contre le mur mitoyen existant ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer le maintien de l'étanchéité du bien voisin ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant également que l'avis consultatif de la commission royale des monuments et sites a été demandé le 24/09/2020, en application de l'article 237 du CoBAT, au vu de la situation du bien dans la zone légale de protection des cités jardins « Le Logis – Floréal » ;

Vu l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites du 23/10/2020 ;

Considérant que la commission royale des monuments et des sites a estimé ne pas pouvoir se prononcer sur la pertinence des travaux intérieurs et leur impact sur la typologie du bien, comme la révision complète de tout le système de circulation ;

Considérant que la commission demande également de revoir l'aménagement du car port dans la zone de recul et l'installation de portillons coulissants et de privilégier un aménagement plus discret qui devrait s'harmoniser tant avec l'esprit de la maison qu'avec l'environnement paysager caractérisant le quartier, en bordure du Logis – Floréal ;

Considérant que le car port déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant ainsi qu'en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'il modifie le front de bâtisse existant du bien et qu'il supprime le retrait latéral gauche existant de droit de la maison ;

Considérant que le dossier précise que le garage existant de fait présenterait des problèmes de stabilité ;

Considérant qu'au vu de son implantation, partiellement sur la parcelle voisine, et de l'absence de permis d'urbanisme visant sa construction, rien ne s'oppose à sa démolition ;

Considérant toutefois que le car port, tel que projeté, empièterait largement sur la façade avant de la maison ;

Considérant que les dimensions du car port sollicité s'élèvent à une largeur de 7 m et une profondeur de pratiquement 6 m, pour la partie réservée aux voitures, soit une superficie de pratiquement 42 m² ;

Considérant également l'absence d'intégration végétale du car port aux abords de la parcelle ;

Considérant que le retrait latéral de 3 m de la façade latérale gauche serait clôturé pour y aménager un rangement pour les vélos ainsi qu'une armoire de rangement, dans toute la profondeur de la maison ;

Considérant que la demande prolonge la toiture du car port au-dessus de la terrasse existante à l'arrière de la maison unifamiliale, soit 4,10 m au-delà de la façade arrière de la maison ;

Considérant que le dernier 1,20 m de la terrasse et de l'auvent sont situés en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la partie arrière de l'auvent déroge à la prescription 1.2.2.1. du plan particulier d'affectation du sol visant l'aménagement des zones de cours et jardins ;

Considérant que le car port recouvrirait les derniers 4 m de la façade avant de la maison ; que sa toiture, d'une épaisseur de 60 cm, est située légèrement au-dessus des baies de fenêtre de l'aile gauche du bien ;

Considérant que la hauteur dudit car port atteint 3,25 m par rapport au niveau fini de ses emplacements de stationnement ;

Considérant dès lors que de cette construction en zone de recul et située dans la zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis – Floréal » présente un impact visuel important ne participant pas à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y aurait lieu de favoriser la réalisation d'un car port plus discret, présentant une intégration végétale plus prononcée, de dimensions sensiblement plus raisonnables que celles du car port proposé et ne recouvrant pas ou très peu la façade avant de l'aile gauche de la maison ;

Considérant également que les haies et portails proposés atteignent ponctuellement une hauteur de 2 m ; que le plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur des clôtures des zones de recul à 1 m ;

Considérant que le dessin des portails se limite à une ferronnerie à barreaux verticaux ajourés de teinte noire ;

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

Considérant que ces dernières, dans la zone légale de protection des cités-jardins, sont ouvertes sur l'espace public et largement plantées ;

Considérant que la demande vise à la fermeture de ladite zone de recul à l'alignement ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une relation paysagère entre le bâti et l'espace public ;

Considérant en outre que le projet de réaménagement de la zone de recul inclut le placement de dalles béton d'une largeur de 1,50 m pour l'allée piétonne et de 6,75 m pour l'allée carrossable ;

Considérant que la proportion importante de ces éléments minéraux ne permet pas une bonne intégration du projet aux caractéristiques paysagères particulières du bien, dont la zone de recul est entièrement située en zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis – Floréal » ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de limiter les espaces de stationnement en zone de recul ;

Considérant dès lors que la proposition de car port et de réaménagement de la zone de recul, tels que proposés, ne contribuent pas à un aménagement valorisant eu égard au contexte patrimonial environnant et à la typologie de la maison d'office inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation – façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant également qu'une dérogation limitée à la prescription 1.1.7.2 du plan particulier d'affectation du sol en matière de clôture des zones de recul pourrait être acceptable, moyennant proposition de portails s'intégrant discrètement aux caractéristiques paysagères de la zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis – Floréal » ;

Considérant que l'auvent proposé en prolongation du car port et donc une dérogation à la prescription 1.2.2.1. du plan particulier d'affectation du sol en matière de zone de cours et jardins pourrait être acceptable, moyennant l'amélioration de son intégration aux qualités paysagères du site ;

Considérant que dans le cadre du reconditionnement du logement, l'accès à la maison, actuellement assuré via la porte de l'ancien pigeonnier dans la tourelle, serait déplacé vers la façade ouest, à la place d'une fenêtre existante ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer l'escalier principal du logement dans l'aile droite, côté rue ;

Considérant que l'escalier menant à la cave est inversé ; qu'un vestiaire est aménagé face à la nouvelle entrée du logement ;

Considérant qu'un espace bureau est prévu le long du nouvel escalier menant à la cave et à l'arrière du vestiaire ; que deux portes coulissantes permettent de privatiser cet espace ouvert sur le jardin ;

Considérant que le salon existant, côté gauche de la parcelle (vers le n° 100 du Boulevard du Souverain) reste inchangé ;

Considérant qu'une partie du mur porteur entre les anciennes salle à manger et cuisine est maintenue, en vue d'y créer la nouvelle circulation verticale du logement reconditionnée ;

Considérant qu'un petit salon télé vient trouver place en façade avant de l'aile mitoyenne ; que la nouvelle cage d'escalier permet le placement d'une toilette au rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle cuisine prend place dans l'ancienne salle à manger, côté jardin ;

Considérant que les étages seraient également complètement réorganisés ;

Considérant qu'en situation existante, le logement comporte, au 1^{er} étage, 5 chambres de superficie variant de 9,17 m² à 22 m² ;

Considérant que le nouvel escalier est implanté dans l'ancienne salle de bain principale du logement ;

Considérant que le projet conserve la petite seconde pièce d'eau, l'agrandit quelque peu en réduisant la superficie de la chambre parentale à 20,12 m² et permet de la traverser pour accéder au dressing/chambre d'amis prévu en façade avant de l'aile mitoyenne ;

Considérant qu'une seconde salle de bain est aménagée en lieu et place de l'ancien escalier ;

Considérant que la plus petite chambre du logement (9,17 m²) est intégrée à la chambre existante en bordure de l'aile gauche du bien ;

Considérant qu'une lingerie est aménagée dans la largeur du couloir partiellement sous toiture desservant l'aile gauche de la maison ;

Considérant dès lors que les chambres d'enfants disposent, toutes deux, d'une superficie confortable de plus de 19,5 m² ;

Considérant que la nouvelle cage d'escalier est prolongée jusqu'en toiture du bien, permettant un accès plus aisé au grenier existant au-dessus de l'aile droite mitoyenne ;

Considérant que l'accès existant était assuré par une trappe située dans la salle de bain du logement ;

Considérant que la trappe d'accès au grenier existant dans l'aile gauche du logement, actuellement dans la chambre d'enfant non modifiée, est déplacée dans la nouvelle salle de bain ;

Considérant que la demande inclut le placement de quelques fenêtres de toiture pour permettre un éclairage naturel des greniers et du couloir desservant les chambres au 1^{er} étage situées dans l'aile gauche de la maison ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de disposer d'un reportage photographique intérieur du bien et d'une documentation permettant d'évaluer l'intérêt patrimonial de la situation intérieure du bien ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que l'escalier existant ne présentait pas d'intérêt patrimonial particulier ; que la cheminée existante serait maintenue et l'ancien parquet, fortement abîmé, serait remplacé ;

Considérant néanmoins que le programme de logement à trois chambres, deux salles de bain, un dressing/chambre d'amis et un bureau ne modifie que peu la situation existante du bien, à savoir un logement unifamilial à cinq chambres ;

Considérant que l'entrée existante, dans la tourelle de l'ancien pigeonier est déplacée en façade de l'aile gauche ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle présente un encadrement en pierre permettant de marquer l'entrée de la maison ;

Considérant que cet élément de la façade avant constitue l'une des caractéristiques patrimoniales du bien et un témoin de son histoire ;

Considérant que la porte proposée, dans l'ancienne baie de fenêtre du hall (largeur d'environ 1,5 m), serait en aluminium, constituée de panneaux pleins et dont l'ouvrant atteindrait une largeur de 95 cm ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en blanc ; que la demande prévoit de les remplacer par de l'aluminium de teinte noire dont les divisions seront partiellement modifiées ;

Considérant que cette intervention constituerait une nouvelle intervention résolument moderniste sur le bien ;

Considérant que les divisions des châssis existants seront partiellement modifiées ; que certains châssis ont déjà été modifiés par le passé, avec et sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les petits bois horizontaux des fenêtres de l'aile gauche de la construction sont supprimés, tout comme l'imposte de la large fenêtre du rez-de-chaussée de l'aile droite (mitoyenne) ;

Considérant également que la petite fenêtre de l'aile droite (du petit salon télé) ne présente aucune division ni imposte, contrairement à la fenêtre du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les impostes et divisions des châssis visibles depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins que la teinte foncée des menuiseries trancherait avantageusement avec la teinte blanche des façades de la maison et que la suppression des petits bois des fenêtres de l'aile gauche lève la discordance de style de ces menuiseries ;

Considérant également que les plans, tant en situation existante qu'en situation projetée, ne précisent pas le dessin des consoles en bois des avant-toits ;

Considérant que ces éléments patrimoniaux constituent également l'un des éléments historiques de la construction faisant l'objet de la demande et à conserver ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver et de mettre davantage en valeur les caractéristiques historiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le maintien du garage existant de fait constitue un infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant dès lors que la démolition du garage permet de mettre fin à ladite infraction ;

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

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

- Retravailler l'esthétique du car port (réduire l'épaisseur de sa toiture) et réduire sensiblement ses dimensions, limiter sa capacité à une seule voiture et améliorer son intégration paysagère (plantes grimpantes, etc.) ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul en limitant les parties minérales au strict minimum et, pour l'accès au car port, à une largeur de 3 m maximum et la hauteur des clôtures à maximum 1,50 m afin de réduire l'impact des interventions sur la maison et l'espace public et de conserver un lien avec l'espace public ;

- Proposer des modèles de portails en bois s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien et paysagères de la zone légale de protection ;
- Fournir un plan d'aménagement des abords (zone de recul) avec arbustes limitant la zone de parcage aux nouvelles dimensions du car port ;
- Proposer un auvent en partie arrière du car port s'intégrant davantage aux qualités paysagères du site ;
- Conserver l'emplacement de l'entrée existante du bien (tourelle de l'ancien pigeonnier) ainsi que les consoles en bois des avant-toits et compléter les plans en ce sens ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales (divisions, profilés, matériaux) du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et partiellement situé dans une zone légale de protection d'un bien classé et, plus particulièrement, conserver l'imposte de la large fenêtre en façade avant de l'aile mitoyenne, prévoir un châssis à division bipartite pour le second châssis du salon télé, prévoir des châssis à division bipartite avec imposte pour les châssis de l'aile gauche ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Documenter la situation actuelle intérieure du bien au regard de son histoire (fournir une étude historique avec reportage photographique adéquat), fournir le détail des éléments patrimoniaux éventuellement existants (notamment l'escalier, le parquet et la cheminée) et prévoir, si possible, leur maintien ;
- Respecter les normes européennes pour les conduits d'évacuation des gaz brûlés et assurer le maintien de l'étanchéité de la toiture voisine ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition du garage existant de fait) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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 façade avant et en mitoyenneté (titre I, art. 3) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur des clôtures de la zone de recul (prescription 1.1.7.2.) et l'aménagement de la zone de cours et jardins (prescription 1.2.2.1) 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 27 octobre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	13:15	PU/31008-20	Monsieur Yves HOUBION	Avenue du Geai 25A construire des lucarnes et transformer l'habitation	X	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 du 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 plan particulier d'affectation du sol Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 4 SOUVERAIN OUEST », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 18-03-1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur :

- La création de lucarnes en toiture en façade Sud et Nord ;
- La modification de baies en façades ;
- La réorganisation spatiale intérieure avec modifications d'éléments structurel ;
- La création d'une terrasse de plain-pied avec le jardin ;
- L'abattage d'un arbre haute tige ;

Considérant que le bien est implanté en intérieur d'ilot ;

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)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/09/2020 au 12/10/2020 ;

Considérant que le bien n'est pas agrandi au sol mais réorganisé au niveau des espaces intérieurs afin d'améliorer l'habitabilité aux besoins actuels :

- au rez-de-chaussée : transition entre espaces de jour au rez-de-chaussée

- au 1^{er} étage : réorganisation de l' étage dont le plan actuel est morcelé et propice à la perte de m² utiles ; aménagement d'un bureau accessoire au bien dont la superficie est inférieure à 75m² autorisé par les dispositions du PPAS ; aménagement de 2 chambres en lieu et place de l'atelier situé au-dessus du garage ;
- sous combles : aménagement des combles actuellement non aménagés en suite parentale ;

Considérant que les nouvelles chambres aménagées tant au 1^{er} étage que sous combles nécessitent des aménagements afin de garantir l'habitabilité des lieux et ce par la construction de lucarnes apportant un éclairage naturel et augmentant la superficie utile au sol ;

Considérant que la maison datant des années 50 conserve son style cottage mais que le demandeur souhaite profiter du réaménagement pour intégrer le projet de la toiture dans une démarche en lien avec son époque sous forme de lucarne relevées dont l'esthétique est résolument contemporaine ;

Considérant que les lucarnes sont à distances appropriées du voisinage, soit, qu'en façade Sud, les vues sont dirigées vers le jardin profond, ou vers le fond du jardin du voisin, un arbre haute tige dissimulant la lucarne et évitant les vues vers celui-ci ; soit qu'en façade Nord, un bouquet d'arbres évitent les vues vers le voisin sis au n°27C ;

Considérant par conséquent que les travaux envisagés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'ils consistent en l'évolution naturelle et normale du bâti et de l'habitabilité en réponse aux possibilités offertes par les dimensions de la parcelle et plus précisément du jardin ;

Considérant cependant, que le bâti est visible depuis les maisons environnantes, que les lucarnes du corps principal sont imposantes et qu'il y a lieu de réduire la proportion des lucarnes en prévoyant un retrait par rapport au plan de la façade sur une distance correspondant au garde-corps tel que projeté (prolongation de la toiture en pente) ;

Considérant que des parcelles voisines au terrain à bâtir de 1950 ont été acquises à l'époque afin de ménager un jardin de belle dimension pour la maison ; que les aménagements de connexion entre le bâti et le jardin n'ont pas été effectués, ce que le demandeur souhaite améliorer aujourd'hui ;

Considérant que les aménagements sont cohérents avec l'affectation de maison unifamiliale du bien et de la zone résidentielle du PRAS et du PPAS ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un arbre haute tige ;

Considérant que le sujet concerné par la demande est un pin d'une quinzaine de mètres de hauteur ;

Considérant que le sujet est visible depuis la voie publique ;

Considérant que le sujet est très proche du garage (moins de 2m)

Considérant que le sujet penche fortement, surtout en son tiers supérieur, vers le n°27C de l'avenue malgré l'absence de concurrence ou d'obstacle particulier ;

Considérant que le sol est macadamisé du côté duquel le sujet penche et semble avoir contraint le développement des racines ;

Considérant que la taille et l'angle d'inclinaison du sujet laisse à penser que les contraintes mécaniques subies sont un facteur de risque trop important dans un quartier d'habitation ;

Considérant que le sujet n'est pas très esthétique et n'a pas d'intérêt écologique particulier ;

Considérant que les pins ont tendance à produire des racines traçantes ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'abattage est justifié pour des raisons de sécurité et de bon aménagement des lieux ;

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 que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité les qualités végétales et contribuent à la réalisation du maillage vert ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de replanter un arbre feuillu de 4^{ème} grandeur (10m de hauteur à l'âge adulte maximum) de force minimale 14/16 à la plantation dans l'année suivant la fin des travaux ;

Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la biodiversité locale et de laisser des sections de bois coupé sur la parcelle ;

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 :

- *réduire la proportion des lucarnes projetées au niveau du corps principal , en prévoyant un retrait par rapport au plan de la façade sur une distance correspondant au garde-corps tel que projeté (prolongation de la toiture en pente)*
- *Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;*
- *Replanter un arbre feuillu de 4^{ème} grandeur (10m de hauteur à l'âge adulte maximum) de force minimale 14/16 à la plantation dans l'année suivant la fin des travaux ;*
- *Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;*
- *Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin*

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 avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
10	13:35	17/PFD/1742 683/	J.A.A, Modul'hab,JZH A229 BCHD, in advance, TS construct AM Monsieur Stéphane JOURDAIN	Dries 32 construire un immeuble à structure bois (clt) de 3 logements passifs	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Stéphane Jourdain, architecte-gérante pour la société JAA sprl et l'association momentanée Model'hab composée des entités JAA, A229, JZH,

IN-ADVANCE, TS-CONSTRUCT, mandaté par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la construction d'un petit ensemble de trois logements passifs dont la structure est totalement en bois, Dries 32 à 1170 Watermael-Boisfort ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Vu le Règlement Régional d'urbanisme adopté par la Gouvernement bruxellois le 21/11/2006 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 28/09/2020 au 12/10/2020 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription particulière 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- RRU :
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 3 : implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté ;
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article: 6 : hauteur toiture ;
- RCU :
 - Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme, article 31 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant qu'aucun courrier de réclamation ne nous est parvenu dans les délais requis ;

Vu le permis nr. B.21.695/819 (réf. n° urbanisme 328/AB/46461) pour la démolition et l'aménagement du terrain en plaine de jeux

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 08/10/2020

Vu l'avis de l'asbl Access And Go du 02/09/2020; que le projet est partiellement conforme aux exigences du Titre IV du RRU ; qu'entre la porte d'entrée et la rampe d'entrée, doit y avoir un palier sur surface plane de 150cm de diamètre avant le début de la rampe d'entrée

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 3 logements 1 chambre ;

Considérant que le terrain concerné se situe Dries 32, mitoyen d'immeubles de logements sociaux faisant partie d'un ensemble avec la rue d'Elan ;

Considérant que la rue est majoritairement composée de bâtiments bas affectés au logement, unifamilial ou collectif ;

Vu l'implantation de la nouvelle construction en mitoyenneté d'un immeuble à appartements faisant partie d'un ensemble ancien revêtant des caractéristiques patrimoniales de qualité ;

Considérant que le bâtiment à 3 façades sera construit contre le mur mitoyen des logements sociaux existants ; que ces logements se composent d'un rez-de-chaussée, d'un étage avec une toiture mansardée (sans faite mais avec un toit plat) ;

Considérant que le bâtiment de la parcelle adjacente de gauche, est plus bas que la rue et composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et une toiture en pente; que le faite de la toiture est plus bas que la corniche des logements sociaux ;

Considérant que le projet envisage un appartement pour personne à mobilité réduite comprenant une chambre au rez-de-chaussée et au premier et au deuxième étage un appartement par niveau ;

Considérant que l'accès au logement PMR est prévu latéralement ; que des panneaux de tôle perforée en acier galvanisé sont prévues sur la ligne de bâtisse ; que la façade avant derrière laquelle se trouve le séjour est en recul d'environ 58cm par rapport à la ligne de bâtisse en dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme, art.3 (l'implantation) ;

Considérant que l'architecte a voulu garantir une intimité au logement PMR comme le séjour dispose d'une double porte- fenêtre, qui donne directement sur l'espace extérieur, le trottoir ;

Considérant dès lors que la plus grande et la plus importante fenêtre du séjour a une vue sur cette tôle perforée en acier ; que cela compromet l'apport de la lumière naturelle ;

Considérant en plus que la deuxième fenêtre du séjour se trouve en dessous des coursives aux étages ; que cette fenêtre ne va pas apporter de la lumière naturelle ;

Considérant l'appartement ne répond pas aux prescriptions du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;

Considérant que le jardin privatif est seulement accessible par la chambre à coucher ce qui n'est pas opportun pour son entretien et utilisation ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement et les ouvertures de l'appartement au rez-de-chaussée ;

Considérant que toutefois l'architecte a précisé en séance , qu'il était compliqué d'intervertir le séjour et la chambre vu la superposition des locaux de services projetés aux étages et de la ventilation double flux ;

Considérant que les appartements 1 chambre proposés, répondent aux besoins spécifiques de la commune en petits logements ;

Considérant que les 2 logements aux étages sont accessibles via une coursive traversant la parcelle et une cage d'escalier extérieure métallique ; que le local poubelle se trouve en-dessous de l'escalier ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking pour les 3 logements ; qu'un local vélos et poussettes est prévu dans le jardin commun ; qu'il s'agit de 3 petits logements sociaux ; que la dérogation au Titre VIII, art.6 est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU, art.5 en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ; que la hauteur du bâtiment est supérieure à celle de la hauteur du mitoyen n°34 en partant de la référence de la corniche de ce dernier qui est plus basse que le bâtiment projeté ;

Considérant que ce dépassement est inhérent à la construction d'un immeuble à toiture plate, la hauteur totale par rapport à la construction voisine présentant une toiture à Mansart n'étant pas dépassée ;

Considérant en effet, que le bâtiment mitoyen n°34 possède un étage mansardé ; que le mur mitoyen n°32-34 est plus haut que le bâtiment projeté ; que dès lors bien qu'on dépasse par rapport au niveau de la corniche, l'ensemble du volume mitoyen du n°34 n'est pas dépassé ; que la dérogation au Titre I, art. 5 du RRU est acceptable ;

Considérant le profil du bâtiment dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal n°28 (un dépassement de 98cm) ; que le profil ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal ;

Considérant que le niveau du terrain du mitoyen n°28 est plus bas de 85cm par rapport au niveau du terrain du projet et du mitoyen n°34 ;

Considérant que la demande prévoit un R+2 avec une toiture plate, le mitoyen n°34 est un R+1+étage mansardé+ toiture plate lorsque le mitoyen n°28 est un R+1+toiture en pente ;

Considérant que le quartier comporte tant des immeubles de logements unifamiliaux que de petits immeubles à appartements ; que le gabarit proposé s'intègre aux constructions alentours ;

Considérant que la composition générale du volume tend à s'accorder avec les gabarits des immeubles voisins, l'immeuble sis au n°28 étant anormalement bas (configuration d'origine non modifiée depuis la modification de la hauteur de la voirie) ;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme prévoit ce cas de figure et indique à l'art 6 du Titre 1 que cette construction de référence ne doit pas être prise en compte ;

Considérant que la nouvelle construction s'intègre bien à la hauteur du toit du complexe de logements sociaux ; que la dérogation au Titre I, art.6 du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une toiture verte non accessible ; que les techniques ne sont pas visibles depuis l'espace public par le mur d'acrotère surélevé ;

Considérant que le revêtement de l'immeuble est prévu en bardage métallique noir avec des châssis en aluminium noir ; que cette nouvelle construction est très contemporaine et pure et rompt avec l'architecture existante de la rue ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a précisé qu'il n'était pas impérativement focalisé sur l'option de bardage métallique et que d'autres alternatives telles que le bois pourraient être envisagées ;

Considérant que le projet déroge à l'article 31 du règlement sur les bâtisses comme la façade ne sera pas pourvue d'une plinthe en pierre de taille ou de ciment de 50 cm au moins de hauteur ;

Considérant que la nouvelle construction doit s'insérer dans un tissu ancien d'époques différentes ; que le demandeur souhaite intégrer le projet dans une démarche en lien avec son époque dont l'esthétique est résolument contemporaine tant en ce qui concerne la volumétrie que le choix des matériaux ;

Considérant cependant, que les membres de la commission de concertation ne peuvent se faire une bonne idée de l'impact du volume noir dans la rue sans une meilleure représentation, sans avoir vu des échantillons ;

Considérant qu'il serait également intéressant de proposer des revêtements alternatifs (matériau et couleur) pour la nouvelle construction et de les présenter dans une photomontage de la rue afin d'évaluer son intégration/impact :

Considérant que ce langage de la forme peut être apprécié dans la mesure où il ne nuit pas au confort de vie à l'intérieur du bâtiment ; que la dérogation au RCU est acceptable ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus , que le projet soumis moyennant le respect des conditions visées par le présent avis respecte le principe du bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir l'aménagement et les ouvertures de l'appartement PMR au rez-de-chaussée afin de créer un logement qui répond aux normes d'habitabilité et de luminosité avec un accès au jardin depuis le hall;
- Fournir des alternatives de revêtement (matériau et couleur) du volume projeté, une photomontage en couleur (3D) de la rue avec le nouveau volume et des échantillons des matériaux utilisés ;

Les dérogations au Titre I, articles 3, 5 et 6, au Titre VIII, art.6 du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 31 du règlement sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 27 octobre 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
11	14:05	PU/30972- 20	Monsieur Nicolas BOUNTZOUKLIS	Avenue des Ortolans 5 rénover et étendre l'habitation	X	dérogation à l'art.4 profondeur des constructions et l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande déroge au :

Règlement régional d'urbanisme Titre 1, en ce qui concerne :

- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne (isolation)

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête
publique s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 et que 0 observation et/ou demande à être entendu
été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du mardi 07 juillet 2020 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation n'a pas tenu lieu d'avis conforme ni de décision
sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit :

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien site classé : Cité jardin le Logis ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone
d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du
PRAS ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, ou rejet à faible débit conformément au Plan Gestion de l'eau ;

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

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

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

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

Vu l'avis motivé du collège des bourgmestre et échevins du 13/07/2020, relatif à la demande et aux dérogations au règlement d'urbanisme y liées ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 28/07/2020, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

que les plans modifiés ont été introduits en date du 21/09/2020 et que la demande modifiée doit être soumise à de nouveaux actes d'instruction : Commission de concertation ;

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien site classé : Cité jardin le Logis ;

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

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

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

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

Considérant que la terrasse auvent en dérogation est supprimée ; que les qualités verdoyantes de l'intérieur de l'îlot sont de ce fait préservées ainsi que les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet d'isolation de la façade avant est abandonné afin de préserver l'intégration du bien dans son environnement architectural et plus encore avec le site classé du Logis voisin, l'alignement au sein duquel s'insère la construction présentant une cohérence de matériaux et teintes de matériaux : parements en briques et châssis blanc en bois, etc...

Considérant que la façade sera rénoverée et de nouveaux châssis posés en bois posés de teinte gris claire ; que le bois de teinte gris constitue un choix neutre permettant de s'intégrer aux caractéristiques esthétiques du quartier ;

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

Considérant que le plan du rez-de-chaussée est amélioré et connecte davantage les espaces de vie en ce que la buanderie est remplacée par un bureau accessoire au logement ;

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

Considérant que la lucarne existante en façade avant, initialement transformée, est conservée en ce que la modification demandée dans le cadre des plans modifiés engendre une diminution importante de l'habitabilité de la chambre aménagée ainsi qu'une perte d'éclairage naturel ;

Considérant que la lucarne projetée en façade arrière est conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas en largeur les 2/3 de la largeur de la façade ;

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

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

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée en façade avant au niveau du garage est également abandonné et la situation existante maintenue ;

Considérant que les abords ne seront pas modifiés et maintenus en l'état à savoir une zone de recul végétalisées et plantée dont seuls les accès aux portes d'entrées et de garage sont imperméabilisés (allée piétonne et bandes de roulement) ; que cet aménagement est en cohérence avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du site de la Cité-jardin Le Logis et respecte l'esprit historique du quartier ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, ou rejet à faible débit conformément au Plan Gestion de l'eau ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales est indiqué au plan 3 et consiste en la remise en fonctionnement d'une citerne d'eau de pluie de 2000l située dans le jardin ;
Considérant les déclarations émises en séance en ce que suite au sondage de la citerne, celle-ci sera remplacée par une nouvelle citerne ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du 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 ;

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.6 (hauteur 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 27 octobre 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
12	14:25	PU/31022-20	Charles PETERS et Astrid MORAINE	rue de l'Hospice Communal 48 rénover et transformer l'habitation et ses abords	R	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots article 126§11 du COBAT : dérogation au PPAS en matière de volume

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 du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 4 « Souverain Ouest », du 18-03-1993, en zone de cours et jardin .

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que les travaux projetés engendrent une légère augmentation du volume et que « les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ne correspond pas à l'affectation prévue au PPAS peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration ou de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté » (prescription 1.1.8.2.)

Considérant que la demande vise à transformer une ancienne bâtisse, construite sur une parcelle enclavée en intérieur d'îlot, à laquelle on accède par un passage entre les maisons, donnant dans une cour arrière commune à 3 maisons, et présentant une façade et un pignon mitoyens aveugles,

Considérant que cette implantation constitue un cas particulier qui n'est pas traité par le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne d'une maison unifamiliale dont l'état est fortement dégradé en raison de son inoccupation depuis plusieurs années,

Considérant que les transformations projetées ont pour objectif l'assainissement du bâtiment et l'adaptation de l'habitation aux conditions de vie actuelles

Considérant qu'il s'agit d'une construction de R+1+Toiture à 2 versants, située en intérieur d'îlot parallèlement aux maisons de la rue de l'hospice à une distance de +/- 4m des façades arrières des n°40 et 42

Considérant que sa profondeur est limitée à 4m30, qu'elle est située en bas d'une pente et que le rez-de-chaussée est partiellement enterré du côté du jardin

Considérant que la façade principale vers le jardin, orientée au Nord-Ouest, présente une partie aveugle et ne comporte qu'un nombre réduit d'ouverture de fenêtres

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'excavation des terres contre façade sur une zone de 2m50 de profondeur et de 1 à 2m de hauteur
- Le remplacement de la toiture existante en tuile rouge par nouvelle toiture de même inclinaison, en tuile gris foncé, légèrement surélevée (+/-30cm) pour réaliser une isolation performante qui sera placée entre les nouveaux chevrons.
- La rehausse de la façade Sud-Est aveugle de 48cm par le placement d'un chéneau en remplacement de la corniche existante débordant sur les cours des maisons n°38 et 40
- Le placement de 3 fenêtres de toiture sur le versant Sud-Est face au n°38 et 40 et 1 sur le versant Nord-Ouest.
- La suppression de deux cheminées existantes dans le versant nord-ouest et leur remplacement par une buse d'évacuation d'un poêle à bois, en faîte de toiture, et une bouche d'évacuation de la chaudière à hauteur du chéneau en façade Sud-Est face au n°40
- La réalisation de deux lucarnes passantes en façade principale sur jardin (Nord-Ouest),
- La réalisation de nouvelles baies en façade Nord-Ouest, côté jardin.
- La modification des baies de fenêtre en façade Nord, côté cour commune
- La peinture de la brique de la façade aveugle façade face au n°38 et 40
- L'adaptation des niveaux de tous les planchers (-20cm au rez-de-chaussée, +40cm au 1^{er} étage et -30cm en combles)
- La réorganisation intérieure du logement
- L'aménagement d'une terrasse à niveau avec le rez-de-chaussée côté jardin
- La réalisation de murs de soutènement en gradin de 2x1m entourant la terrasse et d'un escalier afin de se raccorder aux niveaux du jardin et des voisins
- Le placement de 2 citernes de 4000l de récupération d'eau de ruissellement du versant Nord-Ouest sous la terrasse
- Le placement d'une pompe de relevage sous la cour commune pour assurer l'évacuation des eaux usées et trop plein vers les égouts

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

- prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- article 126§11 du COBAT : dérogation au PPAS en matière de volume

Considérant que cinq lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur ;

- L'impact négatif des rehausses du mur mitoyen et du faîte sur la qualité de vie des habitations de la rue de l'hospice communal déjà fortement impactée par la proximité et la hauteur de la construction
- Les nuisances sonores, pollutions lumineuses, et vues intrusives susceptibles d'être occasionnées par les fenêtres de toiture
- L'assombrissement de l'environnement et des logements qu'entraînerait l'utilisation de tuiles de couleur gris foncé
- Les craintes de pollutions de l'air en relation avec la position et la hauteur de la cheminée
- Le non-respect d'accords civils entre copropriétaires de la cour commune
- Des inquiétudes et questions relatives aux raccordements et au chantier

Vu le report d'avis de la commission de concertation en date du 29/09/20 dans l'attente de

- d'une visite des lieux;
- d'une alternative visant à revoir la composition des façades et des matériaux dans un plus grand respect des caractéristiques typologiques du quartier et du patrimoine bâti et en limitant l'impact sur le paysage en intérieur d'îlot;
- d'un examen sur la faisabilité de ne pas rehausser le bâti;
- d'un rapport de stabilité de l'immeuble

Considérant que la façade Nord-Ouest qui se développe sur une longueur de 13m50 est pratiquement l'unique façade permettant l'éclairage naturel de l'habitation

Considérant que le pignon latéral Nord d'une largeur de 4m30 est une source complémentaire d'éclairage naturel pour les pièces situées de ce côté de l'habitation,

Considérant que du fait de leur orientation ces façades ne bénéficient que de peu ou pas d'ensoleillement

Considérant dès lors que le dégagement de la façade Nord-Ouest, le percement et l'agrandissement des baies, et la réalisation de puis de lumière garantissent l'éclairage naturel indispensable à l'habitabilité des locaux

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

Considérant que l'aménagement de la terrasse et la récupération du niveau naturel en 2 gradins de 1m permet de désenclaver l'habitation et d'ouvrir les perspectives tant depuis l'intérieur de la maison que depuis le jardin, et améliore la relation entre les espaces intérieur et extérieur

Considérant que les matériaux utilisés sont les tuiles tempête grises en toiture, le bardage en bois brûlé et le crépis blanc cassé pour les parements, les châssis en aluminium laqué gris, les seuils de fenêtre en aluminium et seuil de portes et terrasse en pierre bleue,

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement, par l'optimisation de l'espace intérieur, l'accroissement de l'éclairage naturel, un meilleur confort thermique et un meilleur rapport à l'espace extérieur ;

Considérant toutefois que les modifications projetées en toiture, tant en volumétrie, qu'en ce qui concerne les ouvertures et le matériau, sont préjudiciables à la qualité résidentielle des habitations de la rue de l'hospice, en raison de leur proximité (4m) avec le mur arrière aveugle de l'habitation

Vu la visite des lieux organisée le 01/10/20

Vu le rapport circonstancié de l'ingénieur relatif à la stabilité de la construction, l'alternative proposée, et la proposition d'aménagement du jardin

Considérant que le rapport d'ingénieur garantit la stabilité des constructions à maintenir durant l'exécution du chantier

Considérant que l'alternative proposée ne présente plus d'augmentation du volume et se conforme au PPAS

Considérant que le traitement architectural de la façade arrière est plus respectueuse du caractère ancien de l'habitation tout en y apportant une touche de modernité dans le traitement des ouvertures de fenêtre afin de garantir un éclairage naturel suffisant

Considérant que les matériaux restent de la tuile Pottelbergh rouge et de l'enduit clair tel qu'existant

Considérant que le projet d'aménagement du jardin comporte des massifs de plantations divers et trois arbres de hauteur moyenne en cépée assurant le rôle d'écran végétal et améliorant la qualité végétale et paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant toutefois qu'il y a lieu de se conformer au PPAS en ce qui concerne l'abri de jardin

Considérant que les fenêtres de toiture projetées dans le versant arrière doivent être placées conformément aux dispositions du code civil en matière de vues et pourvue de stores occultants domotisés

Considérant également qu'il conviendrait d'écarter les évacuations de la chaudière et du poêle des habitations de la rue de l'Hospice Communal

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer l'aspect général du mur faisant face aux maisons de la rue de l'hospice communal

Considérant qu'il convient de trouver un accord civil avec les copropriétaires de la cour d'accès en ce qui concerne les actes et travaux à réaliser dans la cour;

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 UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme SOUS RESERVES de:

- respecter le gabarit existant, le traitement architectural et l'aménagement paysagé tels que proposés dans l'alternative présentée
- placer les fenêtres de toiture projetées dans le versant arrière conformément aux dispositions du code civil en matière de vues et les équiper de stores occultants domotisés
- Réaliser une toiture en tuile rouge et des façades enduites de teinte claire
- Préciser la couleur et le traitement des façades aveugles
- Prévoir un soubassement tel que projeté dans l'alternative ;
- Eloigner les débouchés de cheminée et d'évacuation de système de chauffage des habitations de la rue de l'Hospice Communal ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Se conformer aux prescriptions du PPAS en matière d'abri de jardin
- Réaliser les plantations dans l'année suivant la réalisation du gros œuvre
- Trouver un accord avec les copropriétaires sur la réalisation des marches d'escalier, le placement de la pompe de relevage
- Introduire des plans modifiés répondant aux conditions susvisées

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 avant délivrance du permis d'urbanisme.