



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 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/PFU/6094 57/	Madame Joëlle SYMONS	Avenue des Nymphes 42 Mettre en conformité une maison unifamiliale.	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de l'ensemble classé des Cités-Jardins « Le Logis » « Floréal » (AGRBC du 15/02/2001) ;

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale construite en 1956 de gabarit R+1+toit à versants. ;

Considérant que cette maison présente une esthétique distincte de celle des petites maisons de l'entre-deux-guerres protégées ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de baies en façades (suppression d'une allège donnant sur la salle à manger et baie de fenêtre donnant sur le vestiaire) ;
- l'agrandissement d'une baie intérieure séparant la cuisine de la salle à manger ;
- le remplacement des châssis en bois par des châssis en pvc de ton blanc ;
- l'agrandissement des terrasses en façades arrière et latérales ;
- l'aménagement des combles en chambres et pièce d'eau ;

Considérant par ailleurs, qu'il a été constaté que la zone de recul a été modifiée et largement minéralisée ; que la demande porte dès lors également sur la régularisation de cet aménagement ;

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 ;
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Vu l'avis favorable sous conditions conforme émis par la CRMS en séance du 19/08/2020 ;

Considérant le projet soumis améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant cependant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble

Considérant en outre que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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 texture et la division des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale,

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction,

Considérant qu'il y aura lieu de remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois peints en blanc;

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 les abords de la maison sont visés par le classement et font partie intégrante de l'ensemble classé ;

Considérant en effet, que ceux-ci font partie du paysage vert et pittoresque de la Cité-Jardin ; que la minéralisation crée une rupture dans la continuité verte des jardinets et zones de recul des maisons du Logis ;

Considérant que les plans d'archives, photos aériennes et photos street view démontrent que la zone de recul était plantée de pleine terre à l'exception des accès menant au garage et à l'habitation ;

Considérant que l'aménagement tel que réalisé n'est pas conforme au RRU titre I art. 11 en ce qu'il prescrit que les zones de recul sont aménagées en jardinets et plantées de pleine terre ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garage ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement du paysage urbain et que la minéralisation de ces zones constitue un précédent ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que l'aménagement de la zone de recul tel que réalisé porte atteinte au paysage urbain, aux perspectives sur et depuis l'ensemble classé et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en application de l'art.192 du CoBAT, le permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes et travaux autorisés doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions doivent être réalisées ;

Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de:

- remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois peints en blanc ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- remettre la zone de recul dans le pristin état au plus tard dans les 3 mois de la délivrance du permis en privilégiant des essences, couleurs , masses et textures végétales garantissant la continuité verte et paysagères avec les autres jardinets à l'avant des habitations;



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:20	PU/30983-20	Madame Laure-Eve MONFORT	Rue Gratès 16 réaménager et étendre l'appartement du 3ème étage	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble comportant R+2+ Toit à Mansart, divisé en 4 unités de logement depuis 1956 ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30748-19) délivré le 23/04/2019 visant à régulariser au rez-de-chaussée la fermeture de la terrasse par un châssis muni de vitraux en fer forgé et l'agrandissement d'une baie arrière ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30927-19) délivré le 18/05/2020 visant à modifier l'agencement de l'appartement situé au 1^{er} étage et démolir certains murs porteurs

Considérant qu'il s'agit de réaménager et étendre l'appartement du 3ème étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le rehaussement de l'annexe arrière en vue de l'aménagement d'une cuisine ;
- le rehaussement de la corniche en façade arrière au niveau de la cage d'escalier et l'élargissement d'une baie de fenêtre;
- le rehaussement du faite de toiture et la construction d'une lucarne de 4m30 de large
- la modification de la descente d'eau pluviale ;

Vu l'avertissement aux copropriétaires du bien (annexe II);

Vu le formulaire d'avertissement signé pour accord par la propriétaire du bien sis au n°14 ;

Vu le courriel daté du 06/03/2020 du propriétaire de l'appartement situé au premier et en partie au second étages de l'immeuble s'opposant au rehaussement de l'annexe arrière ;

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 11/08/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépasse la profondeur des constructions voisines et en ce que le profil projeté de la toiture de l'annexe et du corps principal dépassent les profils des toitures des constructions voisines;

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

Considérant 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
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne - lucarnes)

Vu que 9 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- l'atteinte de l'annexe projetée à l'harmonie des constructions arrière (rehausse et avancée importantes)
- une telle augmentation formerait un précédent dans la rue;
- vues plongeantes dans le jardin de l'immeuble concerné et les jardins environnants et immeubles environnants créant une perte d'intimité ;
- l'annexe condamnerait un puit de lumière éclairant une cage d'escalier ;
- diminution de la luminosité et de l'ensoleillement du jardin de l'immeuble et des jardins voisins ;
- enclavement au niveau du n°18 et perte de vue latérale sur l'intérieur de l'îlot ;
- moins d'espace de rangement dans les communs de la propriétés ;
- impact négatif sur la stabilité du bâtiment ;

Vu la lettre de réclamation émise par la propriétaire du bien sis au n°14 se rétractant sur l'accord écrit précisant que l'ébauche de projet présenté au mois de décembre par la demanderesse ne comportait pas tous les détails figurant dans les plans joints à la demande et s'opposant à la construction de la nouvelle pièce au-dessus de l'annexe existante pour les motifs évoqués par de nombreux voisins et repris ci-dessus ;

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

Considérant que le projet soumis vise à améliorer les conditions d'habitabilité et de confort;

Considérant cependant, que l'immeuble concerné par la présente demande est le plus haut par rapport aux immeubles contigus de référence ;

Considérant que l'annexe projetée engendre une rehausse importante du mur séparatif avec l'immeuble sis au n°14 et crée une avancée importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que la hauteur verticale de la lucarne atteint pratiquement 2,80 m ;

Considérant que l'importante hauteur des vitrages du chien assis projeté, tout comme son implantation dans le plan de la façade arrière sont de nature à engendrer un impact visuel excessif de cet élément dans l'environnement bâti en intérieur d'îlot;

Considérant que la teinte sombre du nouveau volume de toiture par un revêtement en zinc accentue l'aspect massif de cet élément dans le pan de toiture ;

Considérant que la lucarne projetée s'apparente davantage à un étage supplémentaire qu'à un élément intégré dans le versant de toiture;

Considérant que les deux constructions voisines présentent des profils de toiture sensiblement plus bas que celui du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent, que le projet soumis est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage , aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot ainsi qu'aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble et forme un précédent pour les immeubles environnants ;

Considérant dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs que les conditions du permis d'urbanisme (réf. PU/30748-19) restent d'application à savoir le remplacement de la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois peint de ton similaire aux châssis, et s'inspirant des caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 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 29 septembre 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	10:00	PU/31035-20	Monsieur Julien DUPLAT	Avenue de Visé 16 rénover et transformer la maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu le Règlement regional d'urbanisme (A.G.R.B.C. 21/11/2006);

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite entre 1900 et 1918, située en recul sur l'alignement de gabarit R+2+toit à versants comportant à l'arrière plusieurs annexes de 1 et 2 niveaux à toiture plate;

Considérant que cette habitation a subi des transformations portant sur la modification de l'entrée privative et la réalisation d'un garage;

Considérant que la demande porte sur la renovation de l'habitation et plus précisément sur :

- en façade à rue, la construction d'un escalier d'accès à l'habitation au niveau du bel étage telle que prévue à l'origine, la modification de la baie de fenêtre en baie de porte, le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton vert foncé et la mise en peinture de la façade en blanc cassé;
- la végétalisation de la zone de recul
- la construction d'un chien-assis en façade arrière au second étage;
- l'élargissement d'une baie au rez-de-chaussée en façade arrière éclairant un coin lecture;
- l'ouverture de baies intérieures au rez-de-chaussée;

Vu les formulaires d'avertissement signés pour prise de connaissance par le propriétaire du bien concerné et du bien voisin sis au n° 14;

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 ;
- pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le projet soumis est conforme au Règlement regional d'urbanisme;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort intérieur;

Considérant que les modifications en façade à rue et en zone de recul améliorent significativement l'aspect esthétique de l'ensemble construit et participent à l'embellissement du paysage urbain;

Considérant que les menuiseries en façade à rue seront en bois peint en vert foncé;

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 le chien-assis s'apparente plus à une rehausse partielle de la façade arrière, que ce volume sera intégré entre les deux constructions voisines; et ne dépassera pas le profil de la construction voisine sur laquelle elle s'accôle;

Considérant que les toitures plates des annexes seront rénovées; que le matériau de finition n'est pas précisé sur les documents graphiques;

Considérant qu'il y aurait lieu d'examiner la faisabilité technique de placer une toiture végétalisée sans rehausse des murs mitoyens, le cas échéant prévoir une finition de type gravier;

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

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

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis respecte le principe du bon aménagement des lieux;

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

- examiner la faisabilité technique de placer une toiture végétalisée sans rehausse des murs mitoyens, le cas échéant prévoir une finition de type gravier;
- fournir des plans modifiés respectant la condition énumérée ci-dessus en application de l'art. 191 du COBAT;
- choisir de préférence pour les menuiseries en bois en façade à rue un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- mettre en œuvre la végétalisation de la zone de recul au plus tard dans l'année qui suit la réalisation des travaux ;

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

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 29 septembre 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	10:20	PU/31056- 20	Monsieur et Madame Thierry & Sandrine BAERT- HELLINCKX	Avenue des Coccinelles 45 isoler la toiture et les lucarnes existantes	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture et les lucarnes existantes par l'extérieur ;

Considérant que la demande implique un dépassement en hauteur de l'immeuble voisin le plus haut, les constructions étant alignées en situation existante ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 2 maisons ;

Considérant que la rehausse est de faible importance (entre 20 et 30 cm) et ne porte pas préjudice au voisin mitoyen ;

Considérant que ces immeubles ne forment pas un ensemble architectural ou esthétique, chaque immeuble présentant ses propres caractéristiques ;

Considérant que les tuiles de teinte rouge-orange sont remplacées à l'identique ;

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

Considérant que le placement d'une isolation thermique en toiture participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

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

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (titre I, art. 6) 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 29 septembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:40	PU/31012-20	BOOGIE PRODUCTIONS sprl	Avenue Emile Van Becelaere 42 – 44 réaliser un muret de délimitation entre domaine privé et public	X	ZICHEE

Vu la situation de la demande en Zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

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

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

Vu le permis d'urbanisme PU/27885-11 délivré en date du 11/10/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour transformer le n° 42 et reconstruire le n° 44 pour 1 habitat groupé de 6 logements ;

Vu les plans as-built introduits par le demandeur concernant la suppression de la piscine, l'aménagement d'une pièce de chant et la modification du penthouse au 3^{ème} étage du n°44 ;

Considérant que les plans as-built ne peuvent concerner la mise en conformité des aménagements effectués en zone de recul en ce que ces travaux nécessitent une demande de permis d'urbanisme préalable d'une part (modification de l'escalier sis devant l'entrée principale, suppression des grilles et murets côté rue) et de se conformer aux plans et permis initiaux d'autre part (pose de la grille métallique coulissante en zone de recul) ;

Considérant que la demande porte sur :

- La construction d'un muret de séparation entre l'espace public et la propriété en lieu et place de la grille métallique initialement prévue devant le n°44
- La suppression de la grille ancienne de l'entrée principale
- La suppression du portail automatique initialement prévu
- L'agrandissement de la zone en pavé devant la zone de recul du n°44

Considérant que l'aménagement réalisé porte atteinte aux qualités esthétiques et urbanistiques de la rue reprise en ZICHEE au vu de la qualité architecturale et patrimoniale des constructions s'y trouvant, en ce qu'il :

- désolidarise l'immeuble de la zone de recul initialement composée pour former un ensemble ;
- propose une ouverture visuelle trop dégagée sur l'immeuble
- ne respecte pas la trame du parcellaire en proposant une longueur de zone de recul de près de 30m
- présente un passage libre de 5m ouvert sur une surface pavée uniforme ne présentant aucune zone verdurisée
- augmente l'imperméabilisation de la zone de recul par la pose de pavés derrière le muret de droite du côté du n°44 en lieu et place d'une zone engazonnée
- supprime une des deux grilles anciennes, élément patrimonial prépondérant de la clôture existante

Considérant que la situation existante de droit (permis délivré) prévoyait 2 entrées de garage distinctes afin de permettre le maintien de la grille ancienne et la pose d'un nouveau portail électrique et moderne pour le nouvel immeuble ;

Considérant que la seconde grille ancienne a été démontée et reposée en zone latérale de recul entre celle-ci et le jardin afin de conserver sur place les éléments d'intérêt patrimonial ;

Considérant que les aménagements initialement prévus pour la zone de recul et la délimitation de celle-ci proposaient une composition équilibrant les parties neuves et anciennes afin d'assurer une meilleure intégration de la nouvelle construction tout en protégeant et préservant l'identité de l'immeuble ancien ;

Vu la mise en œuvre des travaux au moment du chantier et les raccords de niveaux ayant impliqué des modifications au PU octroyé ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de proposer des aménagements qui concilient la situation existante de fait et de droit au travers de nouveaux aménagements plus qualitatifs au niveau de la zone de recul ;

Considérant que la mutualisation du rez-de-chaussée pour aménager les garages du nouvel ensemble immobilier ne peut se faire au détriment de la qualité paysagère de la zone de recul ;

Considérant que l'aménagement tel qu'effectué favorise le stationnement en zone de recul de véhicules motorisés contrairement aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme chapitre 4 art 11 « aménagement des zones de recul » ;

Considérant que les plans indiquent du stationnement au niveau de la zone de recul devant les 3 garages de l'immeuble ; que le stationnement n'est pas autorisé en zone de recul par le RRU ; qu'il y a lieu de supprimer les emplacements indiqués sur les plans ;

Considérant que les aménagements proposés ne participent pas au bon aménagement des lieux ;

Vu les dispositions du permis concernant le réaménagement de la zone de recul devant l'immeuble sis au n°44 :

- *Considérant que la zone de du n°42 reste inchangée ;*
- *Considérant que les grilles et murets à rue sont conservés ;*
- *Considérant qu'au niveau du n°44 la zone de recul est aménagée avec un dallage de pavé en béton 15*15 de manière à permettre l'accès aux différents garages ;*
- *Considérant que la propriété est refermée à l'aide d'une nouvelle grille métallique coulissante ;*
- *Considérant qu'un massif de buisson est planté à l'avant de la parcelle le long du mitoyen 44/50 ;*

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'aménagement initialement prévu pour la zone de recul à savoir :

- rétrécir la largeur de passage des véhicules au niveau de la grille d'entrée à 4m
- démonter la zone pavée et aménager une zone de plantations constituées d'un bouquet végétal de type arbustif derrière le muret de droite du côté du n°44
- créer une séparation végétalisée entre l'entrée des logements du n°42 et la zone de parking du n°42 ;
- supprimer sur les documents graphiques les emplacements de stationnement en zone de recul ;

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 :

- laisser la situation existante tout en créant une séparation végétalisée entre l'entrée des logements et la zone de parking ;
- rétrécir la largeur de passage des véhicules au niveau de la grille d'entrée à 4m
- démonter la zone pavée et aménager une zone de plantations constituées d'un bouquet végétal de type arbustif derrière le muret de droite du côté du n°44
- supprimer sur les documents graphiques les emplacements de stationnement en zone de recul ;
- ne pas stationner de véhicules en zone de recul conformément au règlement régional d'urbanisme (Titre I art. 11) ;

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 29 septembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:00	PU/30962-19	Madame Thi GRAULICH- TRAN	Avenue des Courtilières 5 diviser une maison unifamiliale en deux logements avec extension et aménagement des combles	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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 de diviser une maison unifamiliale en deux logements avec extension et aménagement des combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un escalier interne pour le duplex du rez-de-chaussée / 1^{er} étage
- La suppression de l'escalier extérieur entre le 1^{er} et le jardin
- L'extension du rez-de-chaussée
- La réalisation d'une lucarne en façade avant et arrière de 4m de largeur
- L'agrandissement de baies en façade arrière

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

- dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne - terrasse en façade arrière au niveau des combles)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur ni la hauteur des immeubles voisins et est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'elle s'aligne sur la profondeur de l'immeuble au 1^{er} étage ;

Considérant que cette extension est réalisée afin d'aménager une chambre à coucher permettant de porter le programme du duplex à 2 chambres ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage a été autorisée en 1999 ; que la hauteur des murs mitoyens de la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que l'aménagement du second duplex au 2^{ème} étage et sous combles, nécessite la construction de chiens-assis en façade avant et arrière afin d'optimiser les surfaces aménageables en chambres et de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que les typologies des lucarnes diffèrent selon leur implantation en façade avant ou arrière :

- lucarne en retrait en façade avant dont le volume s'adapte au volume général de toiture
- lucarne arrière conforme en largeur au RRU présentant des portes fenêtres permettant d'accéder à une petite terrasse

Considérant que la lucarne en façade arrière permet de profiter plus agréablement du seul espace extérieur dont le duplex des étages puisse profiter et qui consiste en l'aménagement d'une nouvelle terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse est en dérogation au RRU en matière de profondeur et de hauteur ; que cet aménagement est effectué en retrait de 1m90 de part et d'autre des murs mitoyens, conformément aux dispositions du Code civil afin de ne pas impliquer de rehausse de murs ce qui porteraient atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cet aménagement préserve le bon aménagement des lieux ;

Considérant que, structurellement, la terrasse ne peut être aménagée que sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ce qui implique l'interruption de la corniche existante ;

Considérant que la hauteur générale de toiture n'est pas modifiée, l'isolation étant effectuée par l'intérieur ;

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

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

Considérant que les nouveaux châssis en façade avant sont harmonisés avec les châssis en aluminium blanc existants et autorisés lors des travaux de 1999 ;

Considérant que les châssis de la façade arrière sont soit nouveaux soit remplacés afin de créer un ensemble de menuiseries de teinte grise en aluminium ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 03/07/2020 ;

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 :

- des remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 03/07/2020

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'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne - terrasse en façade arrière au niveau des combles) 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 29 septembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:20	PU/30993-20	Monsieur et Madame Dimitri & Cécile ZELER - de GRAND RY	Rue du Pinson 24 étendre une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu que 1 lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur : le témoignage patrimonial que constitue la maison dans son état existant ; la capacité du bâti sur la parcelle ne permet pas d'adapter la maison aux besoins souhaités ; le projet devrait se limiter au gabarit des immeubles mitoyens et tout au plus prévoir une toiture à versants avec ou sans chien-assis ; le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans la rue ; peu de maisons de la rue présentent des toitures Mansart ; la perspective intégrée aux documents graphiques de la demande de permis d'urbanisme est incorrecte en ce que la toiture Mansart n'est pas en retrait de la corniche, de plus la perspective dans le sens montant de la rue serait plus à même de montrer l'impact de la rehausse sur les constructions voisines et dans la rue dans son ensemble ; le projet précédent ayant reçu un permis de 2014 était plus intégré et moins imposant ; le programme demandé sous combles est trop important pour cette petite habitation ; l'appentis en fond de jardin est aménagé et comporte déjà une « seconde douche » il n'est donc pas nécessaire de créer une salle d'eau dans les

combles ; l'esthétique de la façade avant est hétéroclite et manque de cohérence ; la rehausse des linteaux des baies du 1^{er} étage arrière ne figure pas clairement sur les plans ;

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser une maison unifamiliale afin de répondre aux besoins familiaux en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher ;

Considérant que la maison est une petite habitation de type ouvrière située dans le bas de la rue du Pinson et dont la superficie du rez-de-chaussée est de +/-45m² (espace de vie de 32m²) et les espaces de nuit 39m² sous combles ;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un petit ensemble ancien de 4 maisons, vestige du passé rural du quartier, à proximité du centre historique de Boitsfort ;

Considérant que l'immeuble semble être le seul à ne pas avoir été rehaussé et à avoir conservé sa toiture d'origine à double pente contrairement aux 2 immeubles voisins mitoyens qui présentent un étage de plus et une toiture plate ;

Considérant cependant que du point de vue patrimonial, l'ensemble formé par les 4 maisons a été modifié au cours du temps et ne présente plus d'homogénéité de gabarit, ni de matériaux ;

Considérant que le projet propose de conserver la façade du rez-de-chaussée tel qu'existant et de recomposer un 1^{er} étage présentant une esthétique plus moderne qui tranche avec le style ancien de la maison ;

Considérant que l'esthétique d'ensemble du projet ne se prête pas particulièrement au mélange d'éléments architecturaux anciens et nouveaux ; qu'il convient de privilégier le maintien des caractéristiques anciennes du bien ;

Considérant que ce 1^{er} étage permet d'aménager 3 « vraies » chambres d'enfant présentant une hauteur sous plafond de de 2m50 ;

Considérant que le projet propose une nouvelle toiture de style Mansart afin de créer un volume habitable aménagé en chambre à coucher et salle de bain qui tend à répondre aux dispositions du RRU en matière d'habitabilité ;

Considérant que la typologie Mansart choisie pour la toiture permet d'augmenter d'autant plus le volume habitable ;

Considérant que le volume ainsi créé est fort imposant par rapport à la volumétrie générale de l'immeuble et tend à écraser les étages inférieurs ;

Considérant que l'implantation de la maison dans un virage augmente les perspectives et la visibilité sur le bien ;

Considérant qu'une toiture à double versant éventuellement complétée par la construction de chien-assis permet de diminuer l'impact volumétrique d'une nouvelle toiture tout en répondant au programme familial souhaité ;

Considérant que la maison actuelle comporte une toiture à versant ; qu'une nouvelle toiture à versant correspond mieux à la typologie traditionnelle des maisons ouvrières en particulier et de Watermael-Boitsfort en général ;

Considérant que cette solution a déjà été envisagée dans le cadre de la dernière demande de permis d'urbanisme pour ce bien en 2014 ;

Considérant que les documents administratifs comportent des erreurs en ce qui concerne le relevé des superficies du rez-de-chaussée en ce que les surfaces imperméables ont été cumulées alors qu'il s'agit d'indiquer la superficie des constructions (hors appentis) ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois de teinte blanche et que de nouveaux volets de teinte bleues sont posés ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la toiture dépasse la hauteur des 2 maisons voisines ;

Considérant que l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement aux standards actuels est nécessaire ;

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

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

Vu les documents graphiques (perspective), déposés en séance permettant d'évaluer l'impact de la rehausse dans le sens montant de la rue du Pinson;

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

- De fournir une perspective du projet dans le sens montant de la rue
- De modifier la typologie de toiture Mansart en toiture à versants en tuiles rouges en alignant la façade et la corniche sur la façade du voisin de droite et d'adapter en conséquent l'aménagement des combles
- Modifier les percements de la façade avant au 1^{er} étage afin de former un ensemble esthétiquement cohérent sur base des éléments existants du rez-de-chaussée
- Corriger l'annexe 1 et le formulaire statistique (surface rez-de-chaussée)
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture durable

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à nouveau aux actes d'instruction en ce compris les mesures particulières de publicité.

AVIS DEFAVORABLE de la Direction du Patrimoine culturel

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine selon l'art 333 du CoBAT ainsi que sur la liste d'inventaire scientifique (iris Monument)

Considérant que l'immeuble présente une typologie de maison ouvrière typique de l'ancienne urbanisation et témoigne donc d'un intérêt historique ;

Considérant que l'immeuble s'intègre particulièrement bien dans son contexte urbanistique ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à valoriser le bâtiment d'origine par une modification stylistique et volumétrique trop importante ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 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/31000-20	Monsieur Noé MARTENS	Rue des Pêcheries 37 étendre et transformer l'habitation et construire un logement indépendant contigu	X	<p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</p> <p>dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU</p> <p>application de l'art. 126 §11 du COBAT (dérogation à un PPAS) : prescriptions 3.1.2 (annexe à l'arrière du 1^{er} étage et annexes à toiture plate), 4.1.2 (modification de la trame urbaine) et 4.1.4 (panneaux solaires en</p>

						toiture arrière) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
--	--	--	--	--	--	--

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 10 LA HERONNIERE », en zones constructibles de logement et d'annexes (A.G. du 01/04/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle comportant une maison unifamiliale à 4 chambres, de pratiquement 255 m² ;

Considérant que la maison existante, construite avec un mitoyen en attente, présente une zone de retrait latéral variant de 4,07 m à 3,55 m longeant son corps de logis principal ;

Considérant que la maison existante présente des annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, dont la dernière a été construite suite au permis délivré en 1996, et qui limite cette zone de retrait latéral à une largeur de 1,25 m au droit de sa façade arrière ;

Considérant que la maison existante fait partie d'un petit ensemble formé par 3 maisons aux mêmes caractéristiques esthétiques et architecturales ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer l'habitation et construire un logement indépendant contigu ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des annexes existantes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- La construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison existante et abritant une salle de jeux, la cuisine et salle à manger au rez-de-chaussée et le salon au 1^{er} étage
- L'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage,
- La rehausse partielle de la façade arrière de la maison afin que l'ancienne chambre 4, située dans les combles, bénéficie d'une fenêtre verticale,
- La suppression du garage existant au rez-de-chaussée de la maison, au profit d'un hall/vestiaire,
- Le réaménagement intérieur de la maison unifamiliale existante comme suit :
 - o Des pièces de services dans les deux premières pièces du rez-de-chaussée, accessible depuis le palier située à l'arrière de la porte d'entrée (hall/vestiaire à l'avant, rangement et toilette au centre),
 - o La cuisine – salle à manger à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison existante avec nouvel escalier donnant accès au 1^{er} étage,
 - o Une cave située sous le nouvel escalier d'accès au 1^{er} étage,
 - o Une salle de jeux à l'arrière de la nouvelle maison unifamiliale sollicitée, donnant accès au jardin et relié à la cuisine par deux marches,
 - o Une family room – bureau dans la partie avant du 1^{er} étage, suivie d'une bibliothèque dans sa partie centrale et le salon dans la nouvelle annexe,
 - o La suite parentale au 2^{ème} étage, avec la partie dressing, salle de bain et coin buanderie à l'avant de la maison,
 - o Les deux chambres d'enfants sous les combles, dont une disposant d'une mezzanine avec une salle de douche dans la partie avant du bien ;

- La construction d'une maison unifamiliale aménagée sur 4 niveaux entre les pignons en attente des n° 35A et 37 et réparti comme suit :
 - o Les pièces de service au rez-de-chaussée (hall d'entrée, local vélos/poussettes, toilette et buanderie/cave)
 - o Les pièces de vie principale au 1er étage, avec une terrasse aménagée sur la toiture plate de la nouvelle salle de jeu de la maison existante,
 - o Deux chambres, une salle de douche et une toilette au 2ème étage et
 - o La chambre parentale et une salle de bain sous les combles,
- La pose de panneaux solaires sur les versants arrière des deux logements ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de l'article 126 §11 du CoBAT (dérogation à un ppas) : prescriptions 3.1.2 (annexe à l'arrière du 1er étage et annexes à toiture plate), 4.1.2 (modification de la trame urbaine) et 4.1.4 panneaux solaires en toiture arrière)

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

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances engendrées par la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage, seul espace extérieur du nouveau logement à construire,
- la demande de prévoir un logement conçu comme une maison unifamiliale avec jardin plutôt que comme un appartement avec terrasse,
- l'opposition à l'aménagement d'une terrasse, à l'arrière du 2^{ème} étage de la maison existante, qui contrevient aux grandes options d'aménagement du PPAS visant à préserver les vues vers le parc et les étangs et à la destination de la zone d'annexes,
- les pertes de vues, luminosité, intimité et tranquillité depuis les étages des habitations voisines dues à cette terrasse en hauteur,
- les nuisances sonores générées par la terrasse sollicitée à l'arrière du 2^{ème} étage,
- le sentiment de promiscuité, surtout pour les occupants des pièces de nuit du logement voisin, engendré par cet aménagement extérieur au 2^{ème} étage

Vu la note déposée par le demandeur, en séance de la commission de concertation, adressée aux membres de la commission et visant à argumenter davantage leur projet de création d'un nouveau logement familial aménagement sur 4 niveaux et la transformation et extension de leur maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la construction projetée au rez-de-chaussée et 1^{er} étage dépasse la construction voisine la moins profonde (n° 35A) de plus de 3 m ;

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

Considérant que le dépassement, par rapport à la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 35A), de la salle de jeux sollicitée pour la maison existante atteint 4,55 m ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage du nouveau logement projeté, ce dépassement reste identique ;

Considérant que les derniers 2,24 m de la construction sollicitée accueilleraient une terrasse de 7,40 m² accessible depuis l'espace de vie principale du nouveau logement familial ;

Considérant que le mur œillère prévu pour éviter toute vue droite vers la parcelle voisine de droite présente une hauteur de 2,17 m par rapport au niveau fini de la terrasse, hauteur supérieure aux dimensions nécessaires au respect des droits des tiers ;

Considérant qu'un retrait de 84 cm par rapport à l'axe mitoyen de droite permet également de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que les constructions avoisinantes ne sont pas pourvues de terrasses en hauteur ;

Considérant que, bien que l'aménagement proposé soit conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage, située 3,30 m au-dessus du niveau du jardin, serait de nature à engendrer des vues plongeantes dans les jardins voisins ;

Considérant que la hauteur du nouveau mur mitoyen à ériger, vers le n° 35A, atteindrait dès lors environ 6 m, sur toute sa profondeur, à savoir 4,55 m, soit une surface de plus de 27 m² ;

Considérant néanmoins que cette profondeur de bâtisse est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « zone 10 – La Héronnière » ;

Considérant également qu'une demande de permis a été introduite pour la construction voisine de droite, la moins profonde, visant à construire une extension à l'arrière de son rez-de-chaussée et 1^{er} étage, contre le nouveau mur prévu dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant cependant que les prescriptions de ce plan privilégient des toitures en pente pour les annexes (prescription 3.1.2) ;

Considérant néanmoins que sa prescription 3.1.2 prévoit la possibilité d'aménager des toitures plates et des annexes à l'arrière du 1^{er} étage, moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la construction de volumes à toiture plate plutôt qu'à versant, à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage permet de limiter l'impact visuel du projet sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois que l'esprit du plan prévoit de conserver les vues sur le parc de La Héronnière, mitoyen aux fonds de parcelles ;

Considérant en outre que le seul espace extérieur proposé pour le logement familial à 3 chambres à ériger est une terrasse de 7,40 m² disposant de vues plongeantes dans le jardin de la maison existante et voisine de droite ;

Considérant dès lors que cette habitation unifamiliale ne disposerait que de peu de vues vers l'espace vert voisin ;

Considérant que cet espace est insuffisant pour une famille occupant une maison à 3 chambres et ne participe pas à des conditions d'habitabilité suffisantes pour ledit nouveau logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la nouvelle maison familiale ne disposerait d'aucune zone de cours et jardins mais serait organisé comme un appartement, sur 4 niveau ;

Considérant que le rez-de-chaussée de ce logement à construire serait limité à une profondeur de +/- 7,70 m ; que ce niveau comporterait uniquement les locaux de service du logement, tels le hall d'entrée, un local vélos/poussettes, une toilette et une buanderie/cave ;

Considérant que la superficie au sol de la nouvelle parcelle, en cas de vente future, serait limitée à moins de 32 m² ;

Considérant par conséquent que la demande déroge également à la prescription 4.1.2 du plan particulier d'affectation du sol en ce que la trame urbaine existante serait modifiée ;

Considérant dès lors que le dossier a en outre été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la maison existante disposerait, suite à une future division, d'une parcelle d'un peu plus de 350 m² et d'un jardin de plus de 255 m² ;

Considérant que la parcelle existante présente une importante profondeur, à savoir plus de 44 m ;

Considérant que le projet de réaliser un logement familial sans espace extérieur planté en pleine terre, proportionnel à son occupation, sur une parcelle d'une profondeur de moins de 8 m au rez-de-chaussée et de moins de 13,20 m (dans l'axe médian) aux étages ne reflète pas la trame parcellaire prescrite au PPAS et est dès lors contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'absence de surface perméable, plantée en pleine terre, pour la parcelle de la nouvelle maison unifamiliale ne participe pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité pour ledit logement et ne s'inscrit donc pas dans le respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la répartition proposée des espaces est disproportionnée et ne permet dès lors pas l'aménagement d'une nouvelle maison familiale disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que l'article 17 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit explicitement que la conformité d'un projet au règlement d'urbanisme ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité délivrante d'évaluer le respect du bon aménagement des lieux de toute demande de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'une demande de permis doit également analyser les divisions de parcelles à prévoir pour permettre l'indépendance future des deux logements ;

Considérant en outre qu'en cas de division de la parcelle, la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage engendrerait des vues plongeantes dans le jardin du logement existant ; que ces vues seraient non conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant que la baie de fenêtre de la chambre prévue à l'arrière du 2^{ème} étage serait placée à moins de 60 cm de l'axe mitoyen, engendrant des vues obliques, non conformes aux dispositions du code civil en la matière, vers la parcelle du logement existant ;

Considérant en outre que l'imbrication des deux logements l'un dans l'autre nécessiterait la création d'une servitude de surplomb pour les étages 1 à 3 de la nouvelle maison unifamiliale, vu qu'en l'état du droit belge, on ne peut diviser en volumes la propriété en sur-sol ;

Considérant également que toute extension / transformation future de la nouvelle maison s'avèrerait particulièrement complexe au vu des dimensions de sa parcelle, au sol ;

Considérant que ces complexités supplémentaires, contraires à la prescription 4.1.2 du plan particulier, ne participent ni à la bonne intégration du projet au cadre urbain environnant, ni au respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter la trame urbaine existante de la rue des Pêcheries qui consiste, dans cette portion de la rue, en des parcelles relativement profondes, construites à l'alignement et disposant d'une zone de cours et jardins importante ;

Considérant néanmoins qu'une nouvelle maison familiale peut être érigée entre les mitoyens des maisons sises aux n° 35A et 37, pour autant qu'elle dispose d'une zone de cours et jardins suffisamment spacieuse et d'espaces de vie principale en lien direct avec le jardin et qu'elle respecte les droits des tiers ;

Considérant de plus que la construction d'une nouvelle maison unifamiliale, à ériger entre les mitoyens en attente des maisons sises aux n° 35A et 37, sur une profondeur sensiblement plus importante et habituelle dans le quartier, allouée à cette même maison, permettrait de refermer une dent creuse à l'alignement et de supprimer l'emplacement de stationnement y réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison existante, prévues contre la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 39) sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces extensions portent la profondeur totale de bâtisse à 14 m ;

Considérant par ailleurs que cette profondeur correspond à la profondeur maximale prévue au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que ces nouveaux volumes, s'adossant au mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 39), permettent l'aménagement d'espaces de vie principale spacieux, lumineux et ouvert sur le jardin ;

Considérant qu'en situation existante, le bien dispose au rez-de-chaussée d'une cuisine relativement étroite (2,38 m) d'une surface de 11 m² et d'une salle à manger d'un peu moins de 15 m² séparée de la cuisine par un mur ;

Considérant que ces pièces existantes sont situées dans l'annexe construite à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, à toiture à double pente, suite au dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien, en 1996 ;

Considérant que l'arrière du 1^{er} étage accueillera, sur toute la largeur du corps de logis principal de la maison existante, le salon de pratiquement 23 m² de la maison unifamiliale ;

Considérant que la nouvelle cuisine – salle à manger de la maison existante (n° 37), d'une superficie de 22,80 m, prendra place à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison existante, qu'elle est également prévue sur toute la largeur du corps de logis principal du bien ; la salle de jeux trouvant place à l'arrière des pièces de service du nouveau logement à ériger ;

Considérant que le 2^{ème} étage et les combles de la nouvelle construction dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant dès lors que ces volumes dérogent également aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant néanmoins que ces volumes sont conformes au gabarit prévu au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant également que le dépassement, au 2^{ème} étage, par rapport à la construction voisine la moins profonde, de droite (n° 35A) et par rapport à la construction voisine la plus profonde, soit la construction existante (n° 37), de gauche, se limite respectivement à 97 cm et 66 cm ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 2^{ème} étage atteint 9,66 m ;

Considérant que cette profondeur, bien que légèrement supérieure à celles des deux constructions voisines, s'inscrit dans la moyenne des profondeurs de bâtisse existantes de la rue des Pêcheries ;

Considérant également que les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les deux constructions voisines liées à ce léger dépassement des profils voisins sont minimales et acceptables ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'annexe à l'arrière du 1^{er} étage et d'annexes à toiture plate (prescription 3.1.2) liées aux volumes des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} étages et combles sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'à la prescription 4.1.2 du plan particulier d'affectation du sol contreviennent tant à l'esprit du plan en vigueur qu'au bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que le nouveau volume à ériger pour l'aménagement de la nouvelle maison familiale s'aligne sur la construction voisine la plus haute, à savoir la maison unifamiliale existante à transformer (n° 37) ;

Considérant que les maisons voisines de gauche de l'ensemble des trois maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier sont implantées en retrait de l'alignement ;

Considérant que cette habitation est l'une des plus hautes de la rue des Pêcheries ;

Considérant que la construction mitoyenne de droite présente un gabarit sensiblement inférieur à celui du projet ;

Considérant que la différence entre les niveaux des deux faîtes atteint pratiquement 2,50 m ;

Considérant qu'au vu de cette différence, le projet présenterait un important mur pignon, particulièrement visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu de prévoir, pour le volume du nouveau logement familial, un gabarit intermédiaire entre celui de la construction voisine de droite, la moins haute (n° 35A), et la construction voisine de gauche, la plus haute (n° 37), afin d'améliorer l'intégration de la nouvelle construction au tissu urbain existant ;

Considérant en outre que la construction existante à transformer fait partie d'un ensemble de trois maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la dissociation du projet de nouvelle construction du bâtiment existant, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, participerait à la mise en valeur du patrimoine immobilier existant ;

Considérant que la façade avant du nouveau logement présente d'importants percements aux étages ;

Considérant que le revêtement de façade proposé est un parement vernissé de teinte gris, beige et jaune ; qu'il y aurait lieu de fournir un échantillon ;

Considérant qu'il y aurait lieu également de prévoir un soubassement afin de s'intégrer aux lignes de composition de l'environnement bâti ;

Considérant que les trois constructions voisines de gauche, reprises à l'inventaire du patrimoine, sont recouvertes de briques jaunes et présentent des percements traditionnels accentuant la verticalité de leur façade à rue ;

Considérant que la construction voisine de droite, plus contemporaine, est recouverte de briques rouges à joints rouges ;

Considérant dès lors que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que, lors de la modification du gabarit général du projet de nouvelle construction et du réaménagement de son logement familial, il y aurait lieu de revoir et de soigner tout particulièrement le jeu de pleins et de vides de la façade avant ;

Considérant que la lucarne pendante projetée en façade avant de la nouvelle maison accentue la verticalité du projet ainsi que son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que l'habillage de la lucarne en aluminium présente une hauteur de 2,70 m et une largeur de 1,75 m pour une saillie de 10 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que l'interruption de la ligne de corniche de la nouvelle maison accentue d'autant la verticalité de la façade avant et le gabarit du projet ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de revoir l'intégration du projet dans son cadre bâti circonvoisin en vue de limiter son impact visuel sur l'espace public ;

Considérant que la nouvelle maison familiale projetée serait composée de 3 chambres et deux salles de bain ;

Considérant que ce nouveau logement déroge aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie de la chambre principale n'atteint pas 14 m² (13,20 m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que la seconde et la troisième chambre disposent respectivement de 11,60 m² et 9,40 m² ;

Considérant que la superficie du salon du logement, séparé de la salle à manger / cuisine par la cage d'escalier, est limitée à 12 m², soit 8 m² sous le minimum imposé à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas motivée par le demandeur ;

Considérant néanmoins que la cuisine – salle à manger du logement présenterait une superficie de 19 m² ;

Considérant toutefois que la superficie cumulée des pièces de vie principale se limite à 31 m², soit seulement 3 m² au-dessus du minimum imposé en cas de pièce unique ;

Considérant que le salon n'est pas en proportion avec l'occupation probable de la maison unifamiliale à trois chambres ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de revoir la répartition du logement et de respecter les normes d'habitabilité applicables pour le bien ;

Considérant en outre qu'une maison à trois chambres, pouvant donc abriter 4 personnes au quotidien, devrait disposer d'un espace de vie principale plus spacieux que le minimum imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) ne sont pas acceptables pour une nouvelle construction ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage, tel que sollicité nécessite le placement d'un dispositif brise-vues contre la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 39) ;

Considérant que ladite terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse entièrement des deux profils mitoyens ;

Considérant que ladite terrasse présenterait une superficie de plus de 12 m² ; ne lui conférant pas un caractère accessoire ;

Considérant que la terrasse est prévue sur toute la profondeur de la toiture plate du volume du 1^{er} étage, soit plus de 4 m ; que le brise-vues présente une profondeur de pratiquement 5 m (4,80 m) ;

Considérant qu'elle engendrerait des vues plongeantes vers les jardins des propriétés voisines, bien que son aménagement respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que cet aménagement serait de nature à engendrer des nuisances sonores et visuelles de voisinage pour le voisinage ainsi qu'une promiscuité excessive ;

Considérant que le logement dispose d'un espace extérieur particulièrement confortable ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'au vu de l'orientation sud du jardin, le brise-vues sollicité engendrerait des pertes d'ensoleillement et de luminosité importantes l'après-midi pour la construction voisine de gauche (n° 39) ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage sont excessives et non acceptables ;

Considérant que les transformations sollicitées pour le logement existant améliorent sensiblement ses conditions de confort et d'habitabilité, pour un accroissement de sa superficie de planchers limité à 0,1 m² ;

Considérant que le seul aménagement intérieur non conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) est la superficie de la 1^{ère} chambre du logement réaménagé ;

Considérant qu'aucune chambre à coucher ne disposera de 14 m², suite aux transformations intérieures prévues ;

Considérant que la suite parentale, d'une superficie de 13,10 m², disposera d'un dressing attenant de 9 m² ;

Considérant que cet espace complémentaire permet d'assurer un confort supérieur à celui d'une chambre de 14 m² et donc conforme à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme mais dépourvue d'espaces de rangement tel un dressing ;

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

Considérant que la chambre 2, située dans les combles, en façade arrière, bénéficiera de la rehausse partielle de la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse permet de disposer, sur pratiquement toute la superficie de la chambre (sur 12,20 m² des 13,20 m² totaux), d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant que la rehausse de façade est limitée à une largeur d'un peu moins de 3 m ; qu'elle est implantée à 75 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'elle permet à la chambre de bénéficier d'un important éclairage naturel et d'une vue dégagée vers le jardin et le parc mitoyen ;

Considérant que la rehausse partielle de la façade arrière s'intègre relativement discrètement au tissu urbain ;

Considérant que les façades arrière de la maison existante et de la nouvelle construction seront enduites en blanc ;

Considérant que les châssis projetés sont en aluminium gris/noir ; que l'utilisation de ce matériau permet de limiter la largeur des profilés au vu des largeurs de baies prévues ;

Considérant que le projet de transformation de la maison existante assainit l'esthétique de sa façade arrière et assure une certaine cohérence au projet ;

Considérant que la 3^{ème} chambre du logement, également située sous les combles et dont la superficie atteint 12,1 m² à 1,50 m de hauteur sous plafond, bénéficiera d'une mezzanine de rangement (hauteur sous faîtière de 1,70 m) ;

Considérant que la pose d'une fenêtre de toiture dans chacun des deux versants de la toiture permet un apport de lumière important pour cette mezzanine et la chambre ;

Considérant que la mezzanine ne répond pas aux normes d'habitabilité de l'article 5 du titre II du règlement régional d'urbanisme, qu'elle n'est donc pas habitable ;

Considérant néanmoins qu'elle constitue un bon complément d'espace pour la 3^{ème} chambre du logement unifamilial ;

Considérant que la salle de bain agrandie sous les combles maintient une habitabilité acceptable à cette dernière chambre ;

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

Considérant que la façade avant du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier est modifiée en ce que son garage est supprimé et que la porte de garage est remplacée par un châssis à division tripartite ;

Considérant que la porte de garage existante présente trois vantaux panneautés avec vitrage dans leur partie supérieure ;

Considérant que le garage existant n'est pas exploitable en tant que tel au vu de sa hauteur libre de passage limitée à environ 1,70 m et sa profondeur à 3,95 m ;

Considérant que la baie de porte de garage présente une largeur d'un peu moins de 2 m ; que le niveau se situe à 75 cm sous le niveau de la rue et que ce garage n'est pas exploitable ;

Considérant qu'il sera transformé en hall – vestiaire et accessible depuis le pallier de la porte d'entrée ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que les vélos seront entreposés dans le hall-vestiaire ;

Considérant qu'il y aurait lieu dans ce cas d'y prévoir un accès aisé depuis l'espace public ;

Considérant que l'ancienne chaufferie/buanderie et arrière cuisine, située dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, seront transformées en rangement et toilette ;

Considérant que l'implantation de ces espaces de service, contre le mur mitoyen de gauche (vers le n° 39) et longés par un couloir, permettent à la lumière de pénétrer dans le logement tant depuis la façade arrière et la cuisine – salle à manger y aménagée que depuis la façade avant ;

Considérant que les divisions de l'ancienne porte de garage sont conservées ;

Considérant que la demande prévoit de refermer le bas de l'encadrement de la baie par un élément en pierre bleue ;

Considérant qu'il y a lieu de soigner ce détail lors de la mise en œuvre ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit pas le placement d'une grille en fer forgé rappelant les soupiraux traditionnels ;

Considérant que la construction voisine de gauche a conservé sa grille de soupirail ;

Considérant que cet élément participerait avantageusement à la conservation du patrimoine immobilier ;

Considérant que la pose de panneaux solaires sur les versants arrière des constructions déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (prescription 4.1.4) en ce que le revêtement de toiture n'est pas de la tuile rouge ;

Considérant que les panneaux seront fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci en présentant une saillie ne dépassant pas 12 cm ; que ce placement est réversible ;

Considérant que les panneaux ne couvrent que partiellement la surface d'un des versants de toiture ;

Considérant dès lors, que la dérogation sollicitée ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant par ailleurs, que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que l'isolation prévue pour la nouvelle construction contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable et respecte le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 4.1.4 du PPAS en matière de revêtement de toiture est acceptable ;

Considérant que les toitures plates non accessibles seront recouvertes d'une finition esthétique de types toiture végétale ;

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

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

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 ;

Considérant qu'elles répondent à l'esprit de la prescription 0.6. du PRAS en ce qu'elles améliorent les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie commune, d'une capacité de 5.000 l, est prévue sous la terrasse ;

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 :

- revoir la répartition du nouveau logement en vue de lui octroyer une partie du jardin existant en lien avec ses pièces de vies principale suffisamment spacieuses ;
- supprimer la terrasse prévue à l'arrière du 1er étage en conséquence et prévoir un garde-corps devant la baie de porte-fenêtre ;
- prévoir un nouveau logement respectant les normes d'habitabilité reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- proposer, pour la nouvelle construction, un gabarit (hauteur) du corps de logis principal intermédiaire entre celui du n° 35A et celui de la maison existante au n° 37 ;
- diminuer les proportions de la lucarne en toiture avant du nouveau bâtiment et conserver la ligne de corniche ;
- revoir la disposition des baies en façade avant en conséquence ;
- fournir un échantillon du parement vernissé ;
- prévoir un soubassement à la nouvelle construction ;
- supprimer, pour la maison existante, la terrasse accessible depuis le 2ème étage ;
- ne pas exploiter la mezzanine de la 3^{ème} chambre de la maison existante en tant que pièce de vie (uniquement pour du rangement) ;

- prévoir une grille de soupirail en fer forgé s'accordant aux garde-corps existants devant les baies de la façade avant ou permettre un accès aisé depuis l'espace public pour les vélos au hall /vestiaire sis au n°37 ;
- réaliser une finition esthétique végétalisée des toitures plates inaccessibles des annexes prévues à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage ;
- placer la nouvelle citerne d'eau de pluie.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'annexe à l'arrière du 1er étage et d'annexes à toiture plate (prescription 3.1.2) en ce qui concerne les volumes des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} étages et combles sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de surface minimale (titre II, art. 3) et de mezzanine (titre II, art. 5) en ce qui concerne la chambre principale et la 3^{ème} chambre de la maison existante (n° 37) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de revêtement de toiture (prescription 4.1.4) en ce qui concerne la pose des panneaux solaires sur les versants arrières des deux constructions est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'à la prescription 4.1.2 du plan particulier d'affectation du sol (conservation de la trame urbaine) en ce qui concerne l'aménagement du nouveau logement sans espace extérieur au rez-de-chaussée sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 2ème étage sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce qui concerne la chambre principale du nouveau logement sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'art. 191 §5 du CoBAT.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 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	13:30	PU/30996-20	Monsieur Nicolas DOESBURG	Karrenberg 44 rénover et étendre une maison unifamiliale au rez- de-chaussée et en toiture	X	dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne, de gabarit rez + 1 + Toiture en pente ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes présentent un gabarit supérieur à celui de la maison faisant l'objet de la demande, à savoir un rez + 1 Toiture à la Mansart à gauche et un rez + 2 + Toiture pour la construction voisine de droite ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec terrasse attenante et large escalier donnant accès au jardin situé en surplomb d'environ 60 cm,
- Le placement d'une nouvelle citerne d'eau de pluie enterrée à l'arrière de ladite terrasse et d'une capacité de 3.000 l,
- La prolongation de la cage d'escalier vers les combles à aménager et le déplacement de la salle de bain au centre du corps de logis principal,
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture,

- L'aménagement d'une 3^{ème} chambre, d'une 2^{nde} salle de bain et d'un dressing dans les combles,
- La modification de la baie existante à l'arrière du 1^{er} étage, pour l'aligner sur celle de la lucarne, avec pose d'un cadre en bois de teinte naturelle autour de ces deux éléments et le crépissage, de teinte claire, de la nouvelle façade arrière et
- La mise en conformité, en façade avant, des châssis existants en PVC blanc ;

Considérant que le logement unifamilial existant ne dispose que de deux chambres et que la surface de planchers est limitée à 125 m² ;

Considérant que le projet permet l'aménagement d'un logement muni de 3 chambres, un dressing, et deux salles de bain ; que la superficie de planchers y est portée à 163 m² ;

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

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- 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 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m, à savoir 5,20 m ;

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

Considérant que cette extension est prolongée d'une terrasse de 3 m de profondeur, dont 90 cm seront situés sous le pare-soleil terminant l'annexe ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de ce niveau atteindra pratiquement 14,20 m du côté de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 46) et environ 13,75 m du côté de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, n° 42) ;

Considérant que le projet permet de créer des espaces de vie principale spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la construction voisine la plus profonde dépasse la profondeur du projet d'environ 4,50 m ;

Considérant dès lors que le projet, au rez-de-chaussée, s'insère entre les profondeurs de ses deux constructions mitoyennes ;

Considérant en outre le maintien d'un important jardin au-delà de la profondeur de bâtisse projetée (environ 78 m) ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle reste très limitée (88 m², soit moins de 20 % de sa surface) ;

Considérant que le projet prévoit un volume à toiture en pente transversale, venant s'appuyer sur le haut mur mitoyen existant côté gauche de la parcelle ;

Considérant dès lors que la rehausse du mur mitoyen de droite est quelque peu limitée (environ 2,40 m) ;

Considérant que le projet inclut la récupération des eaux de pluies récoltées sur les différentes toitures en pente ; qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3.000 l sera placée dans le jardin ;

Considérant que la maison comportait déjà une citerne d'eau de pluie lors de sa construction ; qu'il y a lieu de conserver cet équipement participant au développement durable ;

Considérant que le nouveau séjour du logement comportera un feu ouvert ; que la sortie de la cheminée n'est pas prévue en toiture principale de l'immeuble, mais sous le niveau du plancher du niveau des combles, à environ 1,75 m du plan de la façade arrière ;

Considérant que cet emplacement pourrait générer des nuisances de voisinage ; qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur pour le placement des feux ouverts et de leur cheminée ;

Considérant néanmoins que le placement de cheminées ou conduites d'aération à usage domestique non visibles depuis l'espace public est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 7° de l'arrêté du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que les modifications au premier étage permettent l'aménagement des combles en pièces de vie ;

Considérant que l'aménagement de la salle de bain et d'une toilette dans la partie centrale du corps de logis principal limite quelque peu la superficie de la chambre principale du logement (14,14 m² en lieu et place des 22,01 m² initiaux) ;

Considérant que la demande inclut l'élargissement de la baie arrière du 1^{er} étage, en vue de l'aligner sur celle de la lucarne sollicitée dans le versant arrière de la toiture et d'y apposer un cadre en bois de teinte naturelle ;

Considérant que cette modification de baie permet à la chambre transformée de bénéficier d'un important apport de lumière naturelle et donc de bonnes conditions d'habitabilité, malgré la diminution de sa superficie ;

Considérant que le cadre en bois anime la façade de par son léger relief ; que la façade arrière, actuellement enduite en gris foncé et à crépir d'un ton clair participera à la mise en valeur du projet et du bien ;

Considérant que la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée sera pourvue d'une importante baie vitrée en aluminium noir et recouverte d'un habillage en bois de teinte naturelle entre le châssis et le mur mitoyen de gauche existant ;

Considérant que la toiture de l'extension sera recouverte d'antra-zinc, tout comme la nouvelle toiture de la maison transformée ;

Considérant dès lors que le projet de transformation modernise le bien et sa façade arrière ;

Considérant que les matériaux de finition proposés sont de qualité (zinc, bois, aluminium, etc.) et participent à l'harmonisation des différentes parties du projet (rez-de-chaussée et étages) ;

Considérant en outre que la modification du matériau de parement et de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme au vu de la situation du bien, hors périmètre de protection d'un bien classé, conformément à l'article 21, 11° et 12° de l'arrêté du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que les lucarnes projetées s'apparentent davantage à un étage supplémentaire qu'à un élément construit en saillie sur le plan de la toiture et constituant une extension de cette dernière ;

Considérant néanmoins que les deux constructions voisines présentent des profils de toiture sensiblement plus élevés que celui du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant toutefois que le haut de la baie de la lucarne avant se situerait entre le niveau de corniche de la construction voisine de droite (n° 46), la moins haute, et celui de la ligne de brisis de la construction voisine de gauche (n° 42), la plus haute ;

Considérant que la hauteur verticale de la lucarne avant atteint pratiquement 2,30 m ;

Considérant que l'importante hauteur des vitrages du chien assis sollicité, tout comme son implantation dans le plan de la façade avant sont de nature à engendrer un impact visuel excessif de cet élément ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir, en toiture avant, la rehausse du volume habitable, en vue d'améliorer son intégration au bâti circonvoisin ;

Considérant que la teinte particulièrement sombre du nouveau volume de toiture ne permet pas d'atténuer suffisamment son aspect massif et donc à son intégration dans le tissu urbain voisin ;

Considérant qu'une teinte plus claire du revêtement de toiture, telle que le gris quartz, s'accorderait discrètement à la teinte, visible depuis l'espace public, de la toiture voisine de gauche, dont le brisis est recouvert d'ardoises ;

Considérant également qu'une teinte plus claire permettrait de limiter quelque peu la surchauffe, en été, des pièces de vie situées prévues en toiture ;

Considérant par conséquent que le gabarit général du projet s'intègre discrètement aux gabarits des immeubles voisins ;

Considérant en outre que la toiture existante, dont le niveau du faîte est conservé, n'est que difficilement visible depuis l'espace public (depuis le haut du Karrenberg, au niveau de la placette faisant la jonction avec les rues François Ruytinx et de la Herse) ;

Considérant qu'une rehausse / modification du versant de toiture avant permettrait d'harmoniser le gabarit du bien et celui des deux constructions voisines ;

Considérant également que l'espace entre le mur mitoyen de gauche et la joue des lucarnes est limité à 27 cm ;

Considérant que cet espace résiduel ne permettrait pas aux corps de métier d'intervenir pour l'entretien tant des joues des lucarnes projetées que du mur mitoyen existant ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu, en toiture avant, de revoir la modification du versant en conséquence ;

Considérant que la lucarne dans le versant arrière de la toiture est alignée à la baie de fenêtre transformée du 1^{er} étage et toutes deux encadrées par une finition en bois de teinte naturelle ;

Considérant que l'important retrait entre le plan de la façade arrière de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée limite l'impact visuel des aménagements projetés aux étages et permet leur intégration dans le tissu urbain voisin ;

Considérant qu'accoler la lucarne arrière au mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 42) diminuerait la mise en valeur du cadre en bois projeté et de la partie du projet située aux étages ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu, en toiture arrière, de prévoir un retrait latéral suffisant, afin de permettre toute intervention technique nécessaire en toiture ou au mur mitoyen existant, tout en conservant l'esprit d'objet intégré aux étages ;

Considérant que les châssis existants en façade avant sont en PVC de teinte blanche ;

Considérant que le permis d'urbanisme, délivré par le Gouvernement en date du 17/02/2011, prévoyait des châssis en aluminium, de teinte blanche ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que le Gouvernement a estimé que le placement de menuiseries en aluminium s'intègre aux autres matériaux rentrant dans la composition de cette élévation des années cinquante ;

Considérant que la porte d'entrée métallique, de teinte noire, présente des caractéristiques architecturales et une esthétique à valoriser ; qu'elle n'a pas été remplacée suite au permis de 2011 ;

Considérant toutefois que les châssis d'origine étaient en bois peint en blanc ; que plusieurs maisons de la rue sont revenues au matériau d'origine pour leurs châssis ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois peint en blanc ;

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 :

- révoir la rehausse en toiture avant afin qu'elle présente une meilleur intégration au bâti existant ;
- augmenter le retrait entre le mur mitoyen de gauche (vers le n° 42) et la lucarne arrière afin de permettre l'entretien de sa joue et/ou du mur mitoyen existant (minimum 60 cm) ;
- déplacer la lucarne arrière et la baie du 1^{er} étage ou limiter leur largeur en conséquence ;
- privilégier, pour les couvertures des toitures, du zinc prépatiné de teinte gris quartz ;
- prévoir la cheminée du feu ouvert dans le bâtiment, afin d'éviter toute nuisance de voisinage ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois peint en blanc ;
- conserver la porte d'entrée existante ;
- placer la nouvelle citerne d'eau de pluie.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) de la construction 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 29 septembre 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	14:00	PU/31004-20	Jacques FIERENS	Drève de La Brise 29 construire un bowwindow et une rehausse partielle de la façade arrière, et rehausser la couverture de toiture de 10cm	X	Art du 126/11 du COBAT : dérogation au RRU, art.6 du titre I : hauteur de toiture et largeur de lucarne

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 d'alignement datant des années '60 de gabarit R+1+toiture à versants

Considérant que la demande consiste à étendre le rez-de-chaussée, agrandir le volume des combles, et rehausser la couverture de toiture de 10cm pour placer une isolation. ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire :

- un bowwindow de 87cm de profondeur au rez-de-chaussée
- un volume hybride se situant entre une rehausse de façade arrière et une lucarne

Considérant en effet que

- la partie droite du volume projeté en toiture est conçue comme une rehausse de façade allant jusqu'à la mitoyenneté avec le n°31 qui s'appuie sur la présence d'une cheminée qui sera rehaussée de +/-1m50 sans pour autant que le débouché de cheminée ne soit sensiblement rehaussé
- que la partie gauche du volume projeté est traité à la façon d'une lucarne, située dans le même plan que la façade, qui s'arrête une distance similaire à celle de la lucarne existante au n°27

Vu le formulaire d'avertissement, annexe II, envoyé par recommandé au propriétaire du n°31, concerné par la rehausse du mur mitoyen et de la cheminée

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) en matière de hauteur de toiture et de largeur de lucarne en ce que le volume projeté dépasse le profil mitoyen le plus haut et que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la construction

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

- Art 126/11 du COBAT : dérogation au RRU (art.6 du titre I) en matière de volume (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que la hauteur de la construction projetée est alignée sur la hauteur de la lucarne voisine

Considérant que l'habitation est située au bas d'une forte pente densément arborée qui obscurcit les pièces d'habitation arrières, que l'arrière des maisons est orienté Nord Ouest et peu ensoleillé

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité par un gain d'espace et d'éclairage naturel au niveau du rez-de-chaussée et des combles, et une augmentation de la performance énergétique de l'immeuble

Considérant que les volumes projetés sont de dimensions raisonnables et que ceux-ci ne sont pas nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage

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

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

Considérant que les travaux sont complétés par l'isolation de la façade arrière par l'extérieur

Considérant que les matériaux utilisés sont principalement de l'enduit blanc, l'aluminium laqué ou non pour les ou couvres-mur, seuil et châssis de fenêtre

Considérant que l'essentiel des interventions est situé à l'arrière et que celles-ci ne sont pas visibles de l'espace public, laissant une grande liberté dans le choix des matériaux

Considérant que la demande porte également sur la modification d'aspect de la porte de garage actuellement en bois, comportant 3 vantaux verticaux pourvus d'une ouverture verticale et d'une ferronnerie, par une porte sectionnelle de couleur blanche

Considérant toutefois que toutes les portes de garage de la rue sont soit constituées d'un panneau uniforme blanc basculant soit de panneaux sectionnels horizontaux

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet respecte le bon aménagement des lieux et la caractéristiques urbanistiques du quartier ;

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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art.6 du titre I, en ce qui concerne la hauteur de toiture et la largeur de lucarne 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 29 septembre 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	14:20	PU/31039-20	Céline VAN DEN ABEELE	Heiligenborre 174 démolir les annexes existantes et rénover l'habitation	X	prescription 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zicheel art 188/7 du CoBAT : à la demande du PPAS

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 « Coin du Balai », ayant fait l'objet d'un arrêté du gouvernement en date du 30/09/2015.

Vu la servitude de passage existante longeant les façades arrière des habitations et desservant les maisons du n°164 à 174

Vu la note explicative et le résultat de la recherche historique sur le bien, jointe au dossier conformément à la prescription du PPAS

Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise, R+1/2+toit à versants, faisant partie d'un ensemble ancien typique du « coin du Balai », reprise comme immeuble d'intérêt patrimonial au PPAS

Considérant que la demande consiste à démolir toutes les annexes arrières, rénover et transformer entièrement le corps principal

Considérant que les transformations portent plus précisément sur la démolition de la dalle et la chape du rez-de-chaussée, du plancher de l'étage et de la toiture, pour réaliser une dalle avec isolation ayant pour conséquence une légère rehausse du rez-de-chaussée, un nouveau plancher à l'étage dont le niveau est réajusté, et une nouvelle toiture pourvue d'une isolation d'une trentaine de centimètres, et en façade arrière, la réalisation d'une large baie vitrée surmontée d'une lucarne passante

Considérant que le gabarit visible depuis l'espace public n'est pas augmenté, que la seule modification du volume se situe au niveau de la lucarne passante visant à agrandir la chambre et offrir une vue droite sur l'intérieur de l'îlot depuis l'étage

Considérant que les modifications apportées en façade avant concernent :

- la couleur de façade qui sera en gris-vert-olive au lieu de ciment naturel
- la rehausse de la baie de du rez-de-chaussée
- le remplacement de la corniche par une corniche en bois naturel ou peinte en blanc
- le remplacement châssis existants en PVC blanc simple ouvrant par des porte et châssis en bois naturel présentant tous 2 ouvrants, et une imposte fixe au rez-de-chaussée

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

- Art 188/7 du COBAT : à la demande de la prescription 4.4.1.1. du PPAS

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 31/08/2020 au 14/09/2020 ;

Considérant que la demande également est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

Considérant que la demande est conforme au PPAS et au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de volume (titre I)

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'habitabilité (titre II) en ce qui concerne la superficie du séjour qui se limite à 22m²

Considérant cependant qu'il s'agit d'une habitation existante et que la présence de la servitude de passage au bénéfice du n° 176 ne permet pas l'extension du rez-de-chaussée

Considérant que les chapes des annexes démolies sont maintenues et seront aménagées en terrasses ;

Considérant que la déclivité du terrain est très importante que le maintien des chapes assurent la stabilité des terres

Considérant que la demande améliore des conditions de confort et d'habitabilité du logement

Considérant que la demande contribue à l'assainissement de l'intérieur de l'îlot et améliore sa qualité paysagère ;

Considérant cependant que pour des motifs de sécurité, il y aurait lieu de prévoir un garde-corps devant la fenêtre de la chambre

Considérant que les modifications proposées en façade avant améliore l'aspect de la façade dans le respect des caractéristiques et de la typologie propres à l'ensemble dont le bien fait partie

Considérant que la rehausse de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée est motivée par l'analyse historique

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

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

- prévoir un garde-corps devant la fenêtre de la chambre ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- fournir un échantillon de la teinte de la façade ;
- étudier la possibilité de déplacer la descente d'eau pluviale vers la gauche ;
- prévoir un soubassement peint en gris, pierre bleue.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 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	14:40	PU/31013-20	Guillaume de MEEUS et Auréli de SELLIER	Rue Middelbourg 28-30 Rue de la Vénerie 37 transformer et rehausser un immeuble mixte de logement et de commerce	.	prescription 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone art. 237 du COBAT travaux en zone de protection d'un bien classé

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

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du Parc du Jagersveld classé comme site par AG du 23/04/1997

Vu le permis PU/29682-14 délivré le 13/03/2015 autorisant l'affectation d'une partie du commerce en logement

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 19/08/2020;

Vu l'avertissement annexe II, signé pour prise de connaissance par les propriétaires des biens contigus n°26 et 32 ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte de commerce et de logement comprenant un commerce et un flat au rez-de-chaussée, et un logement 2 chambres aux étages,

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit sur une parcelle traversante entièrement bâtie, auquel il peut être accédé par les deux côtés, rue Middelbourg et rue de la Vénerie ; chaque unité disposant de sa propre entrée

Considérant que la demande intervient à l'occasion du rachat de l'immeuble et du constat de la nécessité de remplacer la totalité de la toiture, charpente comprise, et des planchers entre étages, en raison d'infiltrations d'eau ayant entraîné la pourriture de pièces maîtresses mettant en péril la stabilité et la pérennité de ces ouvrages

Considérant que la demande consiste à transformer et rehausser l'immeuble dans le but d'agrandir le flat, réorganiser le commerce et réaliser un logement 3 chambres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la répartition entre les unités de commerce et de logement du rez-de-chaussée
- la réorganisation du logement du rez-de-chaussée notamment par la réalisation d'un espace chambre séparé du séjour

- la rehausse du niveau du plancher arrière du commerce et la réalisation d'un escalier intérieur
- l'augmentation du volume des combles et de la toiture suivant le profil de toiture du n°32 pour réaliser un toit Mansart à l'avant et un versant à l'arrière incluant l'agrandissement de la lucarne
- l'élargissement de la baie de porte-fenêtre de l'étage en façade arrière donnant sur la terrasse
- le placement de nouveaux châssis en aluminium gris bleuté en façade arrière
- le rafraîchissement des enduits de façade à peindre en gris clair
- la peinture en gris bleuté des châssis en bois de la façade avant
- le remplacement ou la restauration de la corniche en bois à peindre en blanc
- le placement d'un enduit sur isolant sur l'héberge du mur mitoyen avec le n°26
- le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

Considérant que le logement du rez-de-chaussée prend une vingtaine de mètres carré sur le commerce pour réaliser l'espace de nuit séparé des locaux de vie

Considérant qu'il s'agit d'une pièce enclavée éclairée et ventilée par un lanterneau et une vitre intérieure placée en hauteur donnant sur la cuisine

Considérant que cette pièce déroge aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce que sa superficie est limitée à 11,75m².

Considérant cependant que le passage, non cloisonné, d'une superficie de +/- 3m² entre le living et cette pièce offre des possibilités de rangement et permet d'atteindre les 14m² requis pour la chambre principale

Considérant que la hauteur sous plafond importante du rez-de-chaussée permet de réaliser 2 niveaux entre le niveau du sous-sol et le 1^{er} étage, présentant chacun 2m50 sous plafond et de récupérer de l'espace utile en sous-sol (12m²) pour placer les commodités du commerce.

Considérant que les transformations du logement situé aux étages sont conformes au RRU en matière d'habitabilité

Considérant que celles-ci permettent la réalisation d'une 3^{ème} chambre au 2^{ème} étage mansardé et d'un espace polyvalent sous comble directement accessible par la prolongation de la cage d'escalier

Considérant que ce logement garde la jouissance de la grande cave située en façade avant et a la possibilité d'entrer des vélos dans le hall d'entrée

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant que les matériaux utilisés en façade sont l'enduit peint en gris clair, les châssis en bois peints en gris bleuté ou en aluminium de même teinte, les corniches en bois peintes en blanc, la tuile rouge ocre en toiture

Considérant que les modifications projetées en façade avant n'ont pas d'incidence négative sur les perspectives depuis et sur le parc du Jagerveld classé, que l'avis de la CRMS a été sollicité et que celle-ci ne s'est pas prononcée sur la demande

Considérant cependant que les teintes des matériaux proposés pour la façade avant sont peu contrastées et manquent de caractère

Considérant également que le bois est le matériau respectant le mieux la politique de développement durable, limitant la production de CO² et d'économie des ressources d'énergies fossiles

Considérant que le matériau de la descente d'eau pluviale n'est pas précisé ni la teinte des enduits de façade arrière et de l'héberge

Considérant que l'épaisseur de l'isolant à placer sur l'héberge n'est pas précisée et que ce placement doit faire l'objet d'un accord écrit du propriétaire concerné

Considérant que les toitures plates recouvrant le logement du rez-de-chaussée seront isolées et recouvertes de finitions végétales extensives (déjà prévues par le permis précédent mais non réalisées à l'exception de la zone de terrasse)

Considérant cependant que les plans sont peu précis en ce qui concerne les rehausses des murs acrotères nécessaires à cette isolation et à la réalisation des finitions végétales projetées

Considérant que la terrasse a été autorisée dans le cadre de la précédente demande et respecte la distance prescrite par le code civil en matière de vues droite vers le n°26

Considérant que le permis précédent était notamment assorti de la condition suivante dans le cas de placement d'enseignes :

- l'enseigne parallèle ne pourra en aucun cas être lumineuse ; le cas échéant, être éclairée par un éclairage indirect;
- l'enseigne perpendiculaire sera placée sous le seuil du 1^{er} étage et constituée d'une bannière éclairée.

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

Considérant que l'article 192 prévoit que l'autorité délivrante peut imposer des délais de mise en œuvre du permis d'urbanisme;

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

- assurer une ventilation suffisante et correcte des locaux commerciaux arrières
- fournir un échantillon de la teinte de la façade
- placer des tuiles pottelberg rouge (orangé)
- préciser le matériau du brisis de toiture et éventuellement placer une planche de rive à la jonction entre le brisis de toiture Mansart dans l'alignement de la rive voisine
- placer une descente d'eau pluviale en zinc, prévoir une souche pluviale d'au moins 1m. et raccorder celle-ci sur le réseau d'évacuation de l'habitation
- placer des nouveaux châssis en bois
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Obtenir l'accord du propriétaire du n°26 pour le placement de l'enduit sur isolant sur l'héberge du mur mitoyen
- Préciser la teinte de la façade arrière et de l'héberge
- Préciser les niveaux des murs acrotères entourant les toiture plate existants et projetés
- Réaliser une finition soignée des rehausses des murs acrotères
- réaliser la finition végétale extensive sur les parties non accessibles des toitures dans l'année de la réalisation des travaux et/ou avant la mise en service du logement
- Respecter l'avis du SIAMU
- respecter les restrictions suivantes dans le cas de placement d'enseignes :
 - l'enseigne parallèle ne pourra en aucun cas être lumineuse ; le cas échéant, être éclairée par un éclairage indirect;
 - l'enseigne perpendiculaire sera placée sous le seuil du 1^{er} étage et constituée d'une bannière éclairée.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 29 septembre 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
13	15:00	PU/31022-20	Monsieur et Madame Charles & Astrid PETERS- MORAINE	Rue de l'Hospice Communal 48 rénover et transformer l'habitation et ses abords	X	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

REPORT au 27/10/2020 dans l'attente :

- 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