



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

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	PU/31240-21	Madame Christine DUPHENIEUX	Rue des Béguinettes 26 régularisation de travaux non conformes au permis PU/29983-16 délivré, relatifs à une extension de la terrasse et au placement d'un caisson et des buses liés à une installation de ventilation double flux sur la toiture plate de l'atelier	X	pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU profondeur des on) éléments techniques en toiture

Vu la situation de la demande en zones 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 ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble de caractère datant des années 1920, présentant un gabarit R+1+T avec une entrée cochère ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte d'habitation et d'activité de production de service matériel présentant, à l'arrière un atelier s'étendant profondément en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement, accessible par l'entrée cochère, se situe à l'étage et que l'activité professionnelle occupe toute la superficie du rez-de-chaussée et de l'atelier ;

Considérant que les activités exercées sont liées à la photographie, aux arts plastiques et au bien-être

Considérant que la demande consiste à régulariser des travaux non conformes au permis PU/29983-16 délivré le 14/06/2016

Considérant que ces travaux ont consisté à doubler la superficie de la terrasse autorisée sur la toiture plate de l'atelier et à placer des buses et caisson métalliques, liés à l'installation d'un système de ventilation double flux

Considérant que la demande comprend également la régularisation du placement d'un lanterneau supplémentaire et une légère modification de la verrière

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur des installations présentes en toiture en ce que :

- les brise-vues nécessaires au respect du code civil constituent une rehausse du profil mitoyen avec le n°24 dépassant le profil mitoyen contigu le plus profond
- les installations techniques de ventilation ne sont pas intégrées dans le volume des constructions ;

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

- l'art 126§11 du COBAT : dérogation au RRU
 - art.4 du titre I: profondeur de la construction
 - art.6 du titre I : hauteur de toiture + éléments techniques
- la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant que deux lettres nous ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021,

Considérant qu'il s'agit d'une part, d'une plainte réitérée en rapport avec les nuisances occasionnées par le charroi de chantier, et d'autre part d'une demande à être entendu par la commission de concertation afin d'obtenir de explications complémentaires en raison de l'incomplétude des documents mis à disposition,

Considérant en effet que la demanderesse n'a fourni ni copie du formulaire d'avertissement aux propriétaires (annexe II) des biens contigus, ni version électronique du dossier destinée à la consultation du dossier à distance durant le temps de l'enquête publique,

Considérant que la modification de la verrière et le placement du lanterneau ne constituent pas des actes susceptibles d'avoir un impact sur les qualités résidentielles du voisinage

Considérant que dans le cadre de l'instruction du permis délivré, le dossier avait été soumis aux mesures particulières de publicité, que celui-ci avait suscité des remarques ayant notamment conduit aux conditions suivantes :

- placer des écrans discrétionnaires le long de la limite mitoyenne avec le n°24 afin de respecter le code civil
- réduire de moitié les dimensions de la terrasse dans le but de limiter l'impact de son utilisation sur la qualité résidentielle des biens voisins
- limiter la rehausse du niveau de la terrasse afin de réduire les vues intrusives gênantes vers les pièces d'habitation du n°28 dues à la promiscuité et la situation en hauteur de la terrasse
- prévoir des dispositifs végétalisés distants d'au moins 3m de la limite mitoyenne destinés à limiter les vis à vis et orienter les vues vers le jardin
- Supprimer la cheminée en inox projetée au milieu de la toiture de l'atelier située dans le champ visuel vers l'intérieur de l'îlot
- Réaliser les revêtements végétaux extensifs et la replantation d'un arbre feuillu à haute tige dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre

Considérant que d'après le document d'avertissement relatif à l'exécution des travaux, le chantier devait se terminer fin 2016 ;

Considérant que le gros œuvre est terminé depuis 2017, ainsi que l'exécution de l'abattage de l'épicéa ;

Considérant que la réalisation de la couverture végétale et l'installation des dispositifs brise-vues discrétionnaires et la replantation d'un arbre à haute tige n'ont pas encore été réalisés ;

Vu le procès-verbal dressé, après avoir invité la demanderesse à plusieurs reprises à introduire une demande de régularisation ou à se conformer au permis délivré, suite à la visite de contrôle ayant eu lieu le 6/05/2019, notifié en date du 9/03/2021 ;

Considérant que les installations réalisées vont à l'encontre des conditions émises dans le cadre de l'instruction de la précédente demande, que la situation autour du bien n'a pas changé depuis 2016, que l'extension de la terrasse et le placement des installations de ventilation nécessitent le placement de brises-vues supplémentaires réduisant les perspectives sur l'intérieur de l'îlot et portant atteinte à la qualité du paysage de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en conclusion que ces installations portent préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il y aurait lieu de :

- Réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur autorisée à moins d'obtenir l'accord écrit du propriétaire du n°24
- Placer des brise-vue de 1m80 de haut par rapport au niveau fin de la terrasse le long de la mitoyenneté avec le n°24 sur la profondeur de la terrasse
- Dissimuler les installations de ventilation à la vue du voisinage par un habillage permettant son intégration visuelle à la toiture végétalisée et au paysage de l'intérieur de l'îlot

Considérant que le système de ventilation double flux constitue le complément d'une isolation performante des constructions qui contribue aux économies des énergies fossiles

Considérant cependant que ni la proposition PEB ni la déclaration PEB relatives aux travaux exécutés ne sont jointes à la demande ne permettant pas d'analyser la pertinence de l'installation de la ventilation double flux ;

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

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

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

- Réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur autorisée par le permis d'urbanisme PU/29983-16 à moins d'obtenir l'accord écrit du propriétaire du n°24
- Supprimer les brises-vues vers le fond du jardin ;
- Placer des brise-vues d'une hauteur de 1m80 par rapport au niveau fini de la terrasse, le long de la mitoyenneté avec le n°24 sur toute la profondeur de la terrasse + 60 cm
- Dissimuler les installations de ventilation à la vue du voisinage par un habillage adéquat de faible hauteur de type structure légère végétalisée, permettant son intégration visuelle au revêtement de toiture végétalisé et au paysage de l'intérieur de l'îlot
- commencer les travaux de mise en conformité repris ci-dessus, ainsi que les revêtements de toiture végétalisés et la replantation de l'arbre feuillu à haute tige imposés par le précédent permis, endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art 6 du Titre I, en ce qui concerne les installations de ventilation 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 28 septembre 2021

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	09:30	PU/31262-21	Madame Ariane COQUELET	Drève du Rembucher 61 construire une lucarne et réaménager les combles et	X	Art. 126§11 : dérogation à un PPAS et à un permis de lotir : esthétique de lucarne pt 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques pt 21 du PRAS : modifications visibles depuis l'espace public en zichee

Vu la situation de la demande en zones 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;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 Coin du balai » (AG du 01/10/2015): en zone d'habitat et d'activités complémentaires. ;

Vu la situation de la demande le périmètre du permis de lotir L2 - 328/FL/2, délivré le 27/09/1963 et modifié le 9/11/81;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades de type bel étage sur garage + 1+ Toiture à 2 versants présentant 2 à 4 chambres (2 pièces en combles)

Considérant que la demande consiste à construire une lucarne rampante à l'angle de la façade avant et de la façade latérale dans le but de réaménager les combles en espace parental comprenant un coin bureau, un coin salon, un coin couchage et une salle de bain

Considérant que la demande déroge aux prescriptions

- du PPAS : art 4.2.7. en ce que la lucarne ne respecte pas le retrait de minimum prescrit de 0.70m par rapport à la façade avant
- du permis de lotir : Art. 4d en ce que la lucarne ne respecte pas de retrait le retrait minimum prescrit de un mètre ni en façade avant ni en façade latérale

Considérant que l'emplacement et les matériaux de la lucarne projetée sont étrangers aux caractéristiques urbanistiques du quartier

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

- l'article 126§11 du COBAT : dérogation à un PPAS et à un permis de lotir
- La prescription 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques,

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que la construction d'une lucarne permet d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort des combles et du logement en général ;

Considérant que son placement au droit de la façade avant se justifie par la hauteur existante de l'acrotère, la faible profondeur de l'habitation (8m) et la distance réduite entre le mur de façade avant et la trémie d'escalier (2m80)

Considérant en effet que le respect des retraits imposés par rapport à la façade avant ne permettrait pas de réaliser une fenêtre dont la hauteur d'allège soit située à une hauteur normale ni d'obtenir un gain suffisamment significatif de superficie habitable

Considérant que les hauteurs sous-plafond et la superficie habitable sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce qu'elles dépassent largement les dimensions minimums prescrites pour la chambre parentale (plus de 24m² dont plus de la moitié présente une hauteur sous plafond d'au moins 2m30);

Considérant cependant que l'emplacement de la lucarne projetée déséquilibre la composition de façade, que ce emplacement n'apporte pas un gain sensiblement suffisant d'habitabilité pour justifier un tel impact sur les caractéristiques urbanistiques

Considérant qu'une lucarne alignée sur la composition de façade existante ne réduirait pas significativement les dimensions de la chambre projetée en toiture et permettrait toujours la réalisation du programme projeté

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de déplacer la lucarne dans l'alignement des ouvertures de fenêtre des niveaux inférieurs

Considérant par ailleurs que la situation existante de fait de la zone de recul et de la zone de cours et jardins ne respectent ni les prescriptions du permis de lotir, ni du PPAS, ni du RRU, en matière d'aménagement de celles-ci et de taux d'imperméabilisation en ce que :

- Au permis de lotir :
 - art 6 : les surfaces des cours et chemins ne peuvent dépasser 20% de la superficie de la zone de cours et jardins
 - art 7a : la surface plantée en pleine terre de la zone de recul doit être au moins égale à 50% de la surface de la zone et présenter de l'engazonnement entre bandes de roulage
 - art 7b : l'alignement doit être matérialisé par une haie vive d'une hauteur moyenne de 40cm
 - aucune construction accessoire n'est autorisée en zone de cours et jardins
- Au PPAS:
 - art 2.2.2 : les surfaces non plantées ni engazonnées de la zone de recul ne peuvent excéder de plus de moitié la largeur de la parcelle
 - art 4.3.2 : l'alignement doit être marqué par haie vive et/ou muret d'une hauteur totale de max 1m
 - art 2.2.1 : la zone de cours et jardins doit être aménagée en zone de verdure et de loisir (présenter une surface perméable de pleine terre supérieure à 75% de la partie non construite de la parcelle (selon la version modifiée du PPAS))
 - une construction accessoire de max 6m² est autorisée en zone de cours et jardins
- Au RRU :
 - Art 11 : la zone de recul doit être aménagée en jardinet planté en pleine terre et ne peut pas être transformée en espace de stationnement
 - Art 12 et 13 : la zone de cours et jardins doit présenter une surface perméable minimum de 50% plantée en pleine terre

Considérant que les aménagements existants constituent des infractions aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'aucune dérogation, ni régularisation n'est sollicitée à leur sujet ;

Considérant que cette situation est le résultat de modifications progressives des abords ont conduit à une dégradation de la qualité végétale de ceux-ci ;

Considérant qu'il y aurait lieu de retrouver une plus grande proportion de superficie perméable plantée en pleine terre sur l'ensemble de la parcelle ;

Considérant que la perméabilité du sol de la zone de cours et jardins pourrait être améliorée par la réduction de la largeur du chemin donnant accès à la venelle arrière et le remplacement de son revêtement par un revêtement semis perméable, par exemple de gravillonné ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter la minéralisation de la zone de recul à l'accès au garage et de ré-engazonner et replanter la zone servant de stationnement, de délimiter cette zone par le prolongement de la haie, et de ré-engazonner la zone de pleine terre de l'espace public entre la voirie et le trottoir dont l'entretien est à charge du riverain ;

Considérant également, que le plan ne mentionne pas la présence de l'arbre à haute tige existant dans le jardin, que sa suppression n'est pas sollicitée et que, en l'absence de permis dûment motivé, il devra être maintenu et figurer sur les plans au même titre que le reste de la végétation ;

Considérant que lors d'un prochain remplacement des menuiseries, il y aura lieu d'uniformiser les teintes des matériaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le bon aménagement des lieux moyennant certaines adaptations ;

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

- Aligner la lucarne sur la composition des baies de façade avant
- Maintenir l'arbre existant dans le jardin ne figurant pas sur les plans
- Réduire l'imperméabilisation du jardin en réduisant la largeur du chemin vers la venelle en remplaçant son revêtement par un revêtement perméable (ex : revêtement de type gravillonné)
- limiter l'imperméabilisation de la zone de recul à l'accès au garage
- réaliser un aménagement jardiné en pleine terre sur le solde de la zone de recul
- prolonger la haie séparative entre le domaine privé et public marquant l'alignement
- Rétablir la zone engazonnée située sur l'espace public entre la voirie et le trottoir
- Ne pas stationner en zone de recul
- Introduire des plans modifiés répondant aux conditions susvisées
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Lors d'un prochain remplacement des menuiseries, il y aura lieu d'uniformiser les teintes de celles-ci ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du PERMIS DE LOTIR et du PPAS en ce qui concerne l'absence de retrait de la lucarne par rapport à la façade avant est accordée pour les motifs et conditions reprises 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 28 septembre 2021

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/31236-21	ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES BRUXELLES- SUD A.S.B.L. c/o Monsieur PAIRET Vincent	Avenue Alfred Solvay 2A - 2B réaliser 2 flats dans la construction latérale, réaliser 2 logements aux étages du bâtiment principal en maintenant le centre médical du rez-de- chaussée et placer un abri vélo en zone de recul	X	Art. 126§11 du COBAT : dérogation au RRU : art.11 titre I : constrction en zone de recul art 207 §1.a14 du COBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire pt 21 du PRAS : modifications visibles depuis l'espace public en zichee

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

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

Considérant que la demande concerne un édifice construit entre 1919 à 1930 faisant partie d'un ensemble de bâtiments principalement affectés à de l'équipement scolaire et d'intérêt collectif ;

Considérant qu'il présente un gabarit de R+1+Toiture à versants et qu'il se compose de 3 parties : un corps de bâtisse principal, une partie en recul moins profonde, et d'une aile latérale perpendiculaire plus basse et plus étroite ;

Considérant qu'il est actuellement occupé par un centre médical et ses bureaux qui s'étend sur tout le rez-de-chaussée, et par un logement de fortune à l'étage ;

Considérant que les combles ne sont pas aménagés ;

Considérant que la demande consiste à réaliser 2 flats dans l'aile latérale et 2 logements aux étages du bâtiment principal tout en maintenant le centre médical au rez-de-chaussée;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la séparation du centre médical, possédant une entrée séparée et dont la configuration reste inchangée, de l'entrée donnant accès à l'aile et à l'étage ;
- l'aménagement de deux flats dans l'aile latérale ;
- l'aménagement d'un appartement 5 chambres au 1^{er} étage engendrant quelques transformations structurelles (suppression d'une cheminée et parties de murs porteurs) et la suppression d'une baie et l'élargissement de trois baies de fenêtre en façade arrière ;
- l'aménagement d'un appartement 4 chambres dans les combles s'accompagnant de la construction de 2 lucarnes en façade avant, et 3 lucarnes en façade arrière,
- l'installation de 3 fenêtres de toiture en façade avant et de 2 fenêtres de toiture en façade arrière ;
- le remplacement des châssis existants par des châssis performants en bois peints en blanc présentant les mêmes divisions
- le placement d'un abri pour six vélos, en bois ajouré à toiture plate, derrière la haie séparative avec l'espace public existante devant l'aile latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) en ce que l'un abri vélos projeté se situe en zone de recul ;

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

- l'article 126 du CoBAT : dérogation au RRU, art.11 du titre I, en matière de aménagement de la zone de recul

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

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

Considérant les déclarations du demandeur en ce que les logements aménagés sont destinés à accueillir des familles dans le cadre d'une convention signée avec l' AIS « Logement pour tous » ; que les logements projetés correspondent aux besoins de l' AIS ;

Considérant que les lucarnes projetées sont nécessaires à l'habitabilité des combles

Considérant toutefois, que leur volumétrie est importante, qu'elles sont situées immédiatement à l'arrière du mur de façade et qu'elles seront habillées de zinc à joint debout

Considérant que ces caractéristiques leur donnent une visibilité et un impact important sur les perspectives perçues depuis l'espace public et notamment sur et depuis le parc du Jagersveld situé à proximité

Considérant de plus que la largeur cumulée des deux plus grandes lucarnes projetées en façade arrière dépassent les 2/3 de la largeur de la partie de façade dont elles font partie, qu'il ne reste que très peu d'espace entre les 2 lucarnes ;

Considérant que ces volumes ont un impact très important sur l'aspect esthétique de l'immeuble non seulement depuis la cour de l'école et la maison voisine, mais également depuis la sortie du parc du Jagersveld et la rue Philippe Dewolfs ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'aspect extérieur de toutes les lucarnes, avant et arrière, afin de les intégrer avec plus de discrétion au bâti existant ;

Considérant que l'intégration des lucarnes dans les versants de toiture pourrait être améliorée par la réalisation de lucarnes rampantes présentant des caractéristiques et matériaux plus en adéquation avec le caractère ancien du bien et l'aspect historique du tissu urbain ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de locaux communs de service, de rangement et de stationnement ;

Considérant que le bâtiment ne présente pas de caves à l'exception d'un local chaufferie ;

Considérant que l'abri vélos projeté en zone de recul vise à pallier à l'absence de local vélos dans la construction ;

Considérant, cependant, qu'il y aurait la possibilité de prévoir le local vélos au sein du bâtiment ;

Vu l'avis conditionnel du SIAMU du 5/08/21;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le bon aménagement des lieux moyennant certaines adaptations ;

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

- revoir l'aspect des lucarnes dans un plus grand respect du caractère ancien de la construction et de l'intérêt historique de la zone (lucarnes rampantes, matériaux ...)
- prévoir le local vélos au sein du bâtiment ;
- choisir un modèle de châssis respectueux des profils et sections de bois existantes
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'abri de vélo en zone de recul et les locaux commun de services sont refusées 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 28 septembre 2021

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/31231- 21	Madame VERHEGGHEN Florence et Monsieur JORIS Ghislain	Avenue du Cerf- Volant 7 étendre et transformer l'habitation 3 façades et placer un bardage en bois sur le pignon	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades, R+1+Toiture à versants multiples, construite en 1950 ;

Considérant que l'avenue du Cerf-Volant se caractérise par un habitat semi-ouvert très verdoyant dont les constructions sont soit isolées, soit groupées par deux ou trois ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer l'habitation et placer un bardage en bois sur le pignon et en façades latérale et arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une profondeur totale de 3m ;
- La transformation de la toiture principale à trois versants en toiture en dents de scie ;
- Le déplacement de l'escalier principal situé au niveau de la façade avant et la réorganisation des espaces intérieurs ;
- La transformation et l'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière ;
- L'isolation, par l'intérieur, des façades visibles depuis l'espace public et du mur mitoyen ;
- Le recouvrement du mur pignon et des façades latérale et arrière en bardage en bois ;
- Le remplacement du châssis existant au 1er étage de la façade avant par du bois peint en blanc ;
- La transformation des baies de la façade arrière et le placement de nouveaux châssis en bois peint en noir ;
- l'aménagement d'un balcon à l'arrière du 1^{er} étage accessible depuis la salle de bain ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin sis au n° 5 (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'ilots)
- dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant qu'elle est implantée en mitoyenneté et que sa profondeur dépasse celle de la construction mitoyenne de 1m80 ;

Considérant que la modification du mur mitoyen se limite à une extension de 1m50 ;

Considérant la conservation d'un jardin de ville de bonnes dimensions, à savoir 15 m de profondeur ;

Considérant que la demande prévoit une finition végétalisée sur le toit plat de cette annexe, ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que l'annexe prévue à l'arrière du rez-de-chaussée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les châssis seront en bois de ton blanc en façade avant et de ton noir en façade arrière ;

Considérant que le pignon ainsi que les façades arrière et latérale seront recouverts d'un bardage en bois de ton naturel ;

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 l'isolation intérieure déroge aux prescriptions de l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie des deux chambres du 1er étage est inférieure à 9 m² ;

Considérant que la dérogation en matière d'habitabilité est acceptable et se justifie en ce qu'elle est minime (0,3 m² maximum) et permet une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture projetée dépasse de moins de 2 m les deux profils voisins et que ce dépassement de 2 m est autorisé uniquement pour la réalisation de lucarnes ;

Considérant que le volume projeté ne peut être assimilé à une lucarne, en ce que ce volume n'est pas en saillie sur la toiture existante ; que le projet prévoit de prolonger le versant avant de cette partie de toiture et de réaliser une nouvelle toiture à deux versants, à l'arrière de la première, en saillie par rapport au plan de la façade arrière (bardage en bois) ;

Considérant par conséquent que la nouvelle toiture en dents de scie ne peut être assimilée à une lucarne même si sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur totale de la façade arrière ;

Considérant que ce volet du projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'ilot particulièrement harmonieuses le long de ce tronçon de l'avenue ;

Considérant que le nouveau volume de toiture proposé présente un impact visuel excessif tant sur l'espace public que sur les parcelles voisines ;

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

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

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

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

- Revoir la volumétrie projetée de la toiture principale en :
 - conservant une toiture arrière existante à deux versants dans le but de s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
 - Réalisant, à la place du versant arrière du toit projeté, une lucarne conforme aux prescriptions de l'article 6, §2 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et dont sa hauteur sous plafond ne dépassera pas 2,30 m, dans le but d'améliorer l'aménagement sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie (titre II, art. 3) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (titre I, art. 6) quant à elle n'est pas accordée.

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 28 septembre 2021

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/31185- 21	Madame Marie STEENMANS	Rue du Pinson 8 régulariser l'immeuble d'habitation	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de rapport construit en 1933, dont le permis de bâtir n'a pas été respecté, lors de sa construction ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'immeuble d'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction « miroir » de l'immeuble,
- la régularisation de la réalisation d'une toiture à la Mansart en lieu et place d'une toiture à deux versants,
- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages comportant notamment des terrasses, dont la partie arrière de celle du 1^{er} étage sera condamnée en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques,
- la régularisation de la modification de la répartition des deux logements de l'immeuble,

- la régularisation de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage, sur laquelle deux bac à plantes seront placés en vue de supprimer les vues droites et obliques vers les propriétés voisines (de droite et de fond) ;
- la régularisation du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC structuré de teinte bleu nuit,
- la régularisation du remplacement de la porte d'entrée en bois peint en bleu nuit,
- la régularisation du remplacement de la porte de garage en PVC structuré blanc qui sera repeinte en bleu nuit, comme les châssis,
- la régularisation du remplacement des châssis et de la descente d'eau pluviale en façade arrière par du PVC, blanc pour les châssis ;

Considérant que le programme existant de droit de l'immeuble est un garage au rez-de-chaussée et deux appartements, un au 1^{er} étage et un 2^{ème} étage, l'aménagement du niveau sous toiture n'étant pas précisé en 1933 ;

Considérant qu'en situation existante de fait et projetée, l'immeuble abritera :

- Un garage au rez-de-chaussée,
- Un duplex à deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étage,
- Un duplex à une chambre dans la toiture, les pièces de vie principales étant aménagées au niveau du brisis, la chambre et la salle de bain dans le terrasson ;

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

Considérant que les duplex, tels qu'aménagés, présentent de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

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 existante de fait à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mesurée dans son axe médian, et en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la seule construction voisine (de droite – n° 10) ;

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 l'immeuble est le premier de la rue du Pinson, que les parcelles voisines de gauche sont les jardins et cours des immeubles érigés le long de la drève du Duc ;

Vu la disposition particulière de la parcelle, très proche d'un angle aigu ;

Considérant que la construction « miroir » de l'immeuble, ainsi que la réalisation de la toiture à la Mansart et de l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages est visible sur la photo aérienne de 1953 ;

Considérant dès lors que ces volumes sont réguliers ;

Considérant que la terrasse existante de fait à l'arrière du 2^{ème} étage ainsi qu'une majeure partie de celle du 1^{er} étage respectent les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que les surfaces extérieures accessibles pour le duplex à deux chambres sont relativement limitées (7,8 m² par niveau) ;

Considérant que la terrasse existante de fait à l'arrière du 3^{ème} étage présente une surface limitée à environ 5 m² ; qu'il s'agit du seul espace extérieur du logement à une chambre ;

Considérant toutefois, que la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage, sans aucun dispositif brise-vues, engendre des vues droites et obliques sur la propriété voisine de droite (n° 10) ;

Considérant que la demande prévoit de placer un garde-corps condamnant la partie arrière engendrant des vues droites et obliques vers les propriétés voisines et d'y aménager un bac planté ;

Considérant que la demande prévoit également, tout le long de la terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage, le placement d'un bac planté du côté de la limite mitoyenne droite, d'une largeur de 45 cm ainsi qu'un bac planté en about de cette même terrasse, à son angle gauche, en vue de supprimer les vues droites vers la propriété voisine du fond de parcelle (n° 65 drève du Duc) ;

Considérant que le bac planté de droite est prévu hors de l'emprise du mur mitoyen, n'entravant pas sa modification future éventuelle ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de s'assurer que les vues soient bien supprimées vers la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il convient de favoriser le placement, le long de la limite mitoyenne de droite, un maillage métallique rempli d'écorces pour réduire les nuisances sonores éventuelles pour le voisinage ;

Considérant également que ce type de dispositif favorise l'accrochage de plantes grimpantes en pots et assure également le développement de la biodiversité ;

Considérant que ce type d'écran permet également de maintenir une certaine privatisation des terrasses en hiver ;

Considérant par conséquent, que le maintien de la terrasse existante à l'arrière du 3^{ème} étage et la suppression de la partie arrière de celle du 1^{er} étage ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que les châssis existants de fait sont en PVC structuré de teinte bleu nuit ; qu'ils ont été placés entre 2009 et 2013 ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois, à division tripartite pour la travée principale et à division bipartite pour la travée de l'entrée ;

Considérant que les impostes de ces châssis présentaient les mêmes divisions que les fenêtres en elles-mêmes et qu'elles étaient munies de petits-bois ;

Considérant que les baies existantes ne permettent pas d'assurer un éclairage naturel de 1/5^{ème} de la superficie de plancher des pièces de vie des logements ;

Considérant dès lors, que la suppression des petits-bois des impostes, peut être acceptée en ce qu'elle participe à l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements ;

Considérant néanmoins, que la largeur de la baie de la travée principale atteint 1,85 m ;

Considérant que le châssis y placé présente une division bipartite, portant la largeur de ses ouvrants à environ 90 cm ;

Considérant en outre, que la largeur de la baie de la lucarne principale du brisis se limite à 1,49 m, que son châssis présente également d'une division bipartite ;

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

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, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que la demande prévoit de peindre la porte de garage existante de fait, en PVC, en bleu nuit, teinte identique à celle des châssis et de la porte d'entrée ;

Considérant que la teinte existante de fait des châssis, à savoir le bleu nuit, tranche avantageusement avec la teinte claire des encadrements de fenêtres et du soubassement en pierre bleue ;

Considérant dès lors, que le bleu nuit s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant toutefois, que le dessin de la porte de garage existante dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant en outre que la porte existante de fait ne correspond pas au dessin repris sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

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 environnemental ;

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 par conséquent qu'il y aurait lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois peint en bleu nuit respectant les divisions d'origine de ces derniers et une porte de garage en bois peint en bleu nuit respectant davantage les qualités architecturales d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'une partie vitrée de la porte de garage peut être acceptée au vu de l'apport avantageux de lumière naturelle qu'elle peut constituer pour le garage existant ;

Considérant que les châssis et la descente d'eau pluviale en façade arrière sont légèrement visibles depuis la drève du Duc ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la distance existante entre la drève du Duc et la façade arrière de l'immeuble (entre 35 et 40 m), la texture du matériau des châssis n'est pas perceptible depuis l'espace public ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 05/08/2021 (réf. T.2021.0702/1/APM/ac) ;

Considérant que l'article 192 CoBAT 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 :

- **Placer, le long de la limite mitoyenne de droite de la terrasse du 3ème étage, un écran visuel en treillis remplis de matières végétales sèches afin de se conformer aux dispositions du code civil en matière de vues (hors emprise du mur mitoyen) ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis en bois respectant leurs divisions d'origine (impostes et division tripartite pour la grande travée et bipartite pour la travée de la cage d'escalier) ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement de la porte de garage, une porte en bois respectant davantage les qualités architecturales de l'immeuble ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, placer le garde-corps, le treillis remplis de matières végétales sèches et les bacs plantés permettant de respecter les dispositions**

du code civil en matière de vues droites et obliques endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

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

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

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/31201- 21	Monsieur Amaury DE SART et Madame Floriane ARTAL	Avenue Léopold Wiener 193 transformer et agrandir la maison unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type bel-étage, construite en 1959 ;

Considérant que cette habitation n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun agrandissement ni transformation ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension d'une profondeur de 2 m à l'arrière du rez-de-chaussée partiellement enterré et des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture qui sera isolée par l'intérieur ;
- Le réaménagement complet de l'habitation, en un logement à quatre chambres dont une avec dressing, deux salles de bain dont une privative à la chambre principale, un bureau et un palier bibliothèque ;

- Le placement d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et le bel-étage ;
- Le remplacement de toutes les menuiseries existantes, en PVC blanc, par de l'aluminium gris anthracite ;
- La suppression de la terrasse existante, au profit de surfaces de jardin perméables ;

Considérant que la maison existante de fait comporte 3 chambre, dont la 3^{ème} a été aménagée dans les combles ;

Considérant que le programme du projet consiste donc en l'ajout d'un bureau à l'arrière du rez-de-chaussée semi-enterré, d'agrandir les pièces de vie principale à l'arrière du bel-étage, l'ajout d'une chambre et d'un palier bibliothèque au 2^{ème} étage, l'aménagement d'une chambre plus spacieuse avec dressing et salle de bain dans les combles ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le précédent que constituerait le projet s'il était accepté tel quel ;
- Le sentiment d'enclavement que pourrait générer le mur mitoyen agrandi ;
- Les pertes de luminosité et d'ensoleillement que subirait la maison voisine en cas d'extension du mur mitoyen de 2 m sur une hauteur de 15 m ;

Vu le dépôt en séance d'une étude d'ensoleillement ;

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 sollicitée à l'arrière des rez-de-chaussée, bel-étage et 2^{ème} étage dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

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 la profondeur existante du corps de logis principal est limitée à 9,11 m ; que la demande sollicite de porter la profondeur totale de bâtisse à 11,11 m à tous les niveaux, excepté en toiture ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser une extension de 2 m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle, à savoir 6,33 m, à l'arrière du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^{ème} étages de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée, partiellement enterré, devrait permettre l'aménagement d'un bureau et d'un rangement pour le jardin, donnant sur un escalier extérieur permettant d'accéder au jardin ;

Considérant que le jardin est situé 1,40 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est limitée à 2,40 m, soit 10 cm sous le minimum imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que la dérogation se limite à 10 cm ;

Considérant que ce manque de hauteur sous plafond peut être atténué par un apport en éclairage naturel confortable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une petite fenêtre en façade arrière, afin d'apporter un éclairage naturel de 0,68 m² au bureau d'une superficie de plancher de 13,91 m² ;

Considérant que cet aménagement déroge aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le déficit d'éclairage naturel de cette nouvelle pièce atteint 2,10 m², soit un peu plus de 75 % ;

Considérant que le niveau naturel du jardin ne permet pas de répondre au ratio de 1/5^{ème} de superficie nette éclairante pour le nouveau bureau ;

Considérant toutefois que les travaux de transformation des bâtiments existants doivent tendre vers le respect des normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter les déblais et remblais au strict minimum, en vue de préserver tant que faire se peut les sols de qualité ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du bureau et de sa baie arrière afin d'augmenter l'éclairage naturel de cette pièce de vie ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) relative à l'aménagement du bureau au rez-de-chaussée est minime et acceptable et qu'une dérogation aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) relative à l'aménagement du bureau peut être acceptée, moyennant l'augmentation de sa baie de fenêtre ;

Considérant que le bel-étage accueille les pièces de vie principale du logement ; que le projet porte leur superficie de plancher à environ 53 m² ;

Considérant que le réaménagement de ce niveau, avec démolitions de plusieurs éléments structurels, permet l'agencement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la façade arrière sera pourvue d'une importante baie vitrée fournissant un apport lumineux de plus de 9 m² ; que l'important complexe de châssis en façade avant présente une surface vitrée de plus de 5,5 m² ;

Considérant dès lors que l'aménagement intérieur du bel-étage respecte les normes d'habitabilité du logement ;

Considérant que la profondeur sollicitée de ce niveau dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 195) de 3 m et celle de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 191) de 2 m ;

Considérant toutefois que les deux constructions mitoyennes disposent de terrasses, à l'arrière de leur bel-étage, ne disposant pas de mur mitoyen permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur de ces deux terrasses de 1 m ;

Considérant que la construction voisine de gauche, la moins profonde, présente une profondeur de bâtisse particulièrement peu profonde, à savoir environ 8 m ;

Considérant en outre que le permis d'urbanisme relatif à ce bien prévoit le placement d'un dispositif brise-vues le long de la mitoyenneté sur toute la profondeur de la terrasse existante, afin de respecter les droits des tiers et de supprimer toute vue droite et oblique vers la propriété faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la profondeur sollicitée pour le bel-étage, à savoir 11,11 m, s'intègre aux profondeurs de bâtisses existantes dans le bâti circonvoisin ;

Considérant également le maintien d'un jardin confortable, d'une profondeur de 18 m ;

Considérant toutefois que l'escalier d'accès au jardin sollicité, à l'arrière du bel-étage présente une largeur de 2,25 m ; qu'il est implanté contre l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée, dont la largeur est limitée à 1,15 m ;

Considérant que cet élément augmente la profondeur du projet de 1,75 m et limite l'éclairage naturel disponible pour le bureau ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter la largeur et l'impact visuel de cet escalier d'accès au jardin, afin notamment de permettre un éclairage suffisant du bureau sollicité au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 4) liées à l'extension du rez-de-chaussée et du bel-étage sont minimales et acceptables, moyennant la limitation de l'impact visuel de l'escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage ;

Considérant que le projet sollicite l'aménagement, au 2^{ème} étage, de 3 chambres, d'une salle de bain, d'une toilette distincte et d'un palier bibliothèque entre la chambre en façade avant et les chambres en façade arrière ;

Considérant que la largeur de ce couloir/palier bibliothèque est portée à environ 1,65 m ;

Considérant que l'extension sollicitée dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant toutefois que la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 191), dispose d'un balcon à l'arrière de ce niveau, d'une profondeur de 1 m ;

Considérant que ce balcon n'est muni d'aucun dispositif brise-vues ; qu'il engendre donc des vues droites et obliques non conformes aux dispositions du code civil sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une extension d'une profondeur de 1 m, s'alignant à la profondeur du balcon existant, permettrait de supprimer les vues droites existantes de fait ;

Considérant que le dépassement du projet par rapport à la construction voisine la moins profonde, de droite (n° 195), serait alors limitée à 2 m ;

Considérant que la suppression du palier bibliothèque au profit des chambres permettrait l'aménagement de 3 chambres confortables au 2^{ème} étage (entre 12 et 12,63 m²), tout en limitant les pertes d'insolation et de luminosité pour les constructions mitoyennes ;

Considérant que les chambres prévues à l'arrière du 2^{ème} étage, d'une superficie de plancher de 12 et de 12,55 m² disposeront d'une superficie nette éclairante de 2,16 m² chacune ;

Considérant que l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme impose un ratio de 20 % d'éclairage naturel pour les pièces de vie ;

Considérant que la composition de façade du 2^{ème} étage permettrait aisément d'augmenter l'éclairage naturel des chambres en vue de se conformer aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que les travaux de transformation des bâtiments existants doivent tendre vers le respect desdites normes d'habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) liée à l'aménagement des chambres à l'arrière du 2^{ème} étage ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'une profondeur de bâtisse de 10,11 m s'intégrerait aux caractéristiques urbanistiques existantes du voisinage ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen, par rapport à la construction voisine la moins profonde atteint 7,40 m par rapport au niveau du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande et un peu moins de 6 m par rapport au niveau du bel-étage de la construction voisine la moins profonde (n° 195) ;

Considérant dès lors qu'il résultera de la limitation de gabarit du 2^{ème} étage que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer d'une finition soignée de l'extension et rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une toiture plate végétalisée pour l'extension arrière ;

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 (en ce compris depuis les combles du bien faisant l'objet de la demande) et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant par conséquent 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'extension du 2^{ème} étage pourraient être acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la lucarne prévue en toiture arrière présente une largeur de 4,20 m, inférieure aux 2/3 du développement de la façade ; qu'elle est implantée en retrait de 50 cm du plan de la façade arrière et que sa hauteur atteint 2 m, mesurée perpendiculairement au plan de la toiture isolée par l'intérieur ;

Considérant dès lors que cet élément en saillie sur le versant arrière de la toiture est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le chien-assis sollicité permet l'aménagement d'une chambre parentale spacieuse, équipée d'un dressing et d'une salle de bain privative ;

Considérant que la surface de la chambre est portée à 12,80 m² ; que son dressing attenant dispose de pratiquement 6 m² bénéficiant d'une hauteur sous plafond de min 1,80 m ;

Considérant dès lors que la surface totale de la chambre parentale dépasse les 14 m² minimum imposés à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous le chien-assis sera portée à 2,30 m et que la hauteur sous le faîte atteint 2,80m ;

Considérant que la lucarne sera pourvue d'une grande baie vitrée avec allège, empêchant l'accès à la toiture plate de l'extension sollicitée à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que cette baie vitrée fournit un éclairage naturel de plus de 4,5 m² selon les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant en outre que la demande prévoit le placement de trois fenêtres de toiture dans le versant avant de la toiture, augmentant significativement l'éclairage naturel des combles aménagés ;

Considérant que le châssis de la lucarne présente un ébrasement extérieur significatif (environ 25 cm), permettant de limiter l'impact visuel de l'extension en toiture ;

Considérant en outre que l'extension prévue aux étages participe à la limitation de l'impact visuel de l'extension en toiture ;

Considérant que l'habillage du chien-assis est prévu en zinc ; que la teinte de ce matériau n'est pas précisée sur les plans ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre de zinc gris-quartz plutôt qu'anthracite ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la façade arrière du projet est prévue en briques blanches, identiques à celles existantes et à celles de la construction voisine de gauche (n° 195) ;

Considérant que la teinte des châssis (anthracite) tranchera avantageusement avec la teinte des briques ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la terrasse existante au profit de surfaces de jardin en pleine terre ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle sera réduite d'un peu plus de 12,5 m² ;

Considérant que ce volet de la demande rencontre l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol visant à améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les châssis et portes d'entrée et de garage existants en façade avant ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que leur remplacement permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que la note explicative annexée à la demande de permis d'urbanisme prévoit le placement de châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande mentionnent des châssis en PVC blanc et des portes d'entrée et de garage gris anthracite ;

Considérant que le projet prévoit, suivant la note explicative, d'harmoniser la teinte de ses menuiseries à celles de la construction voisine de gauche (n° 195) ;

Considérant que l'aluminium nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

Considérant en outre que la demande conserve le dessin existant du complexe de porte d'entrée, placé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les menuiseries existantes de fait en façade avant ont conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales de la construction et qu'il constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre de matériaux plus respectueux de l'environnement et participant à la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC du 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

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 dès lors qu'il y a lieu de proposer un dessin de porte et de châssis latéral respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien et de prévoir des menuiseries en bois ;

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

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

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

- **Limiter l'impact visuel de l'escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage (prévoir un escalier plus léger, sans contremarche, ou autre) ;**
- **Limiter la profondeur de l'annexe à l'arrière du 2ème étage à 1 m ;**
- **Augmenter la proportion de vitrages des chambres prévues à l'arrière du 2ème étage afin de respecter les prescriptions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) ;**
- **Prévoir une finition esthétique végétale pour la toiture plate du volume du bel-étage ;**
- **Prévoir, pour les châssis et portes de la façade avant, des menuiseries en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien et du voisinage (ensemble porte d'entrée) ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétalisée de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens dans l'année qui suit la fin du gros-œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis) endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

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	11:30	PU/30847-19	Madame Maude COSSU	Rue du Buis 40 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type ouvrière, faisant partie d'un ensemble d'anciennes bâtisses et donc reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la maison présente un gabarit limité à un rez + 1 + Toiture ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une profondeur de 3,80 m par rapport à son corps de logis principal ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'une lucarne munie d'un œil de bœuf dans le versant avant de la toiture, à droite de la lucarne pignon existante ;
- Le réagencement des pièces de vies du logement unifamilial à deux chambres ;

- Le placement d'un ascenseur en face du nouvel escalier central, le long de la limite mitoyenne de droite ;
- Le remplacement des châssis en façade avant, par des châssis en bois peint en blanc ;
- La restauration de la porte d'entrée en bois existante ;

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

Considérant que ces modifications font suite à un avis partagé de la commission de concertation du 24/11/2020 sur le dossier de demande initial ;

Considérant que les modifications, par rapport à la demande initiale consistent en :

- la suppression de l'extension à l'arrière du 1er étage ;
- le réagencement des pièces de vie du logement unifamilial en conséquence, notamment avec suppression de sa troisième chambre ;
- la suppression de la modification du profil de toiture avant, au profit d'une lucarne implantée en retrait du plan de la façade avant ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que deux lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- l'absence de disponibilité, en ligne, des documents relatifs au projet modifié pendant l'enquête publique et donc le manque de temps pour bien comprendre le projet modifié et ses répercussions sur le voisinage ;
- l'opposition à la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 42) à l'arrière du rez-de-chaussée ne présentant, en situation existante pas une hauteur de 2,40 m, contrairement à ce qui est mentionné sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;
- la rupture d'harmonie liée à la réalisation d'un œil de bœuf en toiture avant, engendrant une rehausse de la toiture avant excessive par rapport aux maisons avoisinantes ;
- l'aspect massif de la nouvelle façade avant, munie d'un important œil de bœuf (80 cm) ;
- le manque d'intégration de la rehausse avant en panneau marin de teinte naturel aux toitures voisines recouvertes de tuiles de teinte rouge-orange ;
- les risques d'infiltration pour les constructions voisines liés au projet (rehausse de la façade arrière du 2ème étage et de la toiture) ;
- les risques de bruits et de vibrations liés au placement de l'ascenseur et de la chaudière contre le mur mitoyen de droite ;
- les risques de dégradations des maisons mitoyennes lors des travaux ;
- l'interrogation par rapport à l'intégration représentée sur les plans d'un projet de transformation similaire en façade avant du n° 38 ;
- la profondeur excessive du projet et l'argumentaire peu logique de la demande par rapport aux dérogations sollicitées ;
- la demande d'informations complémentaires par rapport à l'ascenseur prévu dans le bien et notamment par rapport au bruit et vibrations qu'engendrera sa machinerie ;
- la mention, sur l'avis d'enquête publique, de la mise en conformité du bien par rapport au règlement régional d'urbanisme alors que le projet y déroge ;

Considérant que les documents constituant le dossier de demande de permis d'urbanisme doivent être disponibles en ligne, sur le site internet https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publicques ;

Considérant dès lors que l'enquête publique est entachée d'une irrégularité ; qu'il y a lieu de resoumettre le dossier modifié aux actes d'instruction requis par le CoBAT, à savoir une enquête publique durant laquelle les documents doivent être disponibles sur le site internet régional relatif aux enquêtes publiques ;

Considérant que l'avis d'enquête publique précise qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale et mentionne les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme comme motifs d'enquête publique, ainsi que l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant dès lors que le dossier a été partiellement mal interprété par les riverains, notamment en ce qui concerne une éventuelle rehausse de la façade au 2^{ème} étage et de la toiture, ainsi que d'une mise en conformité aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de permettre à ceux-ci de consulter pendant 15 jours calendrier le dossier, afin de pouvoir en prendre pleinement connaissance ;

La commission de concertation décide de ne pas émettre d'avis et de soumettre, à nouveau, le dossier modifié aux mesures particulières de publicité.



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

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	12:00	PU/31245-21	Monsieur Richard ATWOOD et Madame Linde DERKSEN	Chaussée de La Hulpe 388 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale	X	<p>application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</p> <p>application de l'art. 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS : prescriptions 3.2.1.1 (annexes dont la profondeur dépasse 14 m) et 4.4.1.1 (bâtiment à valeur patrimoniale) ;</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p> <p>dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU</p>

Vu la situation de la demande en zones 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 ;

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

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

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate de la zone Natura 2000 station IA1 que constitue la forêt de Soignes ;

Considérant que la demande concerne une petite maison unifamiliale mitoyenne typique du Coin du Balai, de gabarit *rez + 1 + toiture* à deux versants, construite entre 1874 et 1899 et d'une largeur d'environ 3,90 m ;

Considérant que l'habitation unifamiliale a été agrandie à l'arrière du rez-de-chaussée en 1976, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que ses châssis et sa porte d'entrée ont été remplacés, par du PVC blanc, suite à la délivrance d'un second permis d'urbanisme délivré en 1981 ;

Considérant que cet immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT) et est repris au schéma des affectations du PPAS comme ensemble à valeur patrimoniale ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à toiture à un versant à l'arrière du rez-de-chaussée pour y aménager le salon,
- Le réaménagement des espaces intérieurs accompagné de la démolition de plusieurs éléments porteurs,
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture,
- L'isolation de la toiture et de la façade arrière de la maison,
- La mise en peinture de la façade avant ;

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

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à deux chambres ;

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 l'art. 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS : prescriptions 3.2.1.1 (annexes dont la profondeur dépasse 14 m) et 4.4.1.1 (bâtiment à valeur patrimoniale) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que le dossier doit également 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 demande 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 que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens ;

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 plan particulier d'affectation du sol permet la réalisation d'annexes, à l'arrière du rez-de-chaussée, jusqu'à une profondeur de bâtisse de 17 m, pour autant que les extensions au-delà de 14 m de profondeur soient soumises aux mesures particulières de publicité en vertu de sa prescription 3.2.1.1 ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée porte la profondeur totale de bâtisse à 16 m ;

Considérant dès lors que ce volet de la demande répond au prescrit du plan ;

Considérant que le projet porte la superficie de plancher du logement à environ 111 m² ;

Considérant que les deux constructions voisines disposent d'une annexe à l'arrière de leur rez-de-chaussée ; que le dépassement du projet, par rapport à ces annexes est limité à un peu plus de 2,10 m du côté gauche (vers le n° 386) et à un peu moins de 1,30 m du côté droit (vers le n° 390) ;

Considérant que la façade arrière de la remise existante sur la terrasse de l'habitation, que le projet prévoit de démolir, est implantée environ 20 m à l'arrière de la façade avant de l'habitation ;

Considérant que la terrasse imperméable existante restante sera transformée en terrasse perméable ;

Considérant que le projet soumis participe donc à l'assainissement de l'intérieur de l'îlot en supprimant l'ancienne remise au profit de la terrasse perméable ;

Considérant que le projet baisse le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 45 à 37 % ;

Considérant toutefois qu'aucune citerne d'eau de pluie n'existe actuellement ; que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion des eaux de pluie ;

Considérant que l'eau de pluie s'écoulant de la toiture en pente de l'extension, ainsi que celle de la toiture du corps de logis principale pourrait être aisément récupérée en vue d'être réutilisée sur la parcelle ;

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

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) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes dépasse les 2/3 du développement des façades de la maison ;

Considérant que leur largeur atteint environ 2,70 m, que les 2/3 du développement de la façade se limite à 2,61 m ;

Considérant dès lors que la dérogation se limite à 10 cm ;

Considérant en outre que le plan particulier d'affectation du sol ne prévoit pas de largeur maximale pour les lucarnes, mais impose que ces éléments présentent un retrait de 70 cm par rapport au plan de la façade avant et qu'ils soient implantés à minimum 60 cm des axes mitoyens ;

Considérant que la lucarne avant respecte ledit recul par rapport au plan de la façade ; que les lucarnes sont toutes deux implantées à 60 cm des axes mitoyens ;

Considérant dès lors que les chiens-assis sollicités respectent le gabarit maximal du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les retraits imposés au plan permettent d'intégrer discrètement ces éléments en saillie dans les versants de toiture ;

Considérant toutefois que la lucarne avant supprime le pan de toiture situé sous l'élément en saillie sollicité ;

Considérant que le maintien de quelques rangées de tuiles sous une lucarne participe à sa bonne intégration à l'esthétique générale de la toiture et permet de le catégoriser en tant qu'élément en saillie sur le versant de la toiture ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un châssis atteignant le niveau du dessus de la corniche ;

Considérant de plus que les lucarnes ne présentent pratiquement aucun ébrasement extérieur de leur châssis, ni de couronnement ;

Considérant que le choix du châssis proposé, ainsi que l'absence de couronnement et/ou d'ébrasement extérieur significatif du châssis des lucarnes accentue leur impact visuel sur et depuis l'espace public et les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de particulièrement soigner l'esthétique de ces éléments en saillie sur les versants de toiture, d'autant que le bien est identifié, au plan particulier d'affectation du sol, comme ensemble à valeur patrimoniale ;

Considérant dès lors que toute modification visible depuis l'espace public doit être soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet prévoit de recouvrir la face avant des lucarnes par de l'aluminium de teinte naturelle ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la bonne intégration des lucarnes sollicitées tant à la toiture du bien qu'aux caractéristiques architecturales du voisinage ;

Considérant qu'il y a donc lieu de conserver les tuiles entre le plan de la façade avant et celui de la face avant de la lucarne et de prévoir un matériau de finition de teinte mate ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre prévue dans les combles atteindra pratiquement 2,60 m sous les chiens-assis ; que la hauteur verticale des lucarnes atteint environ 2,70 m en toiture arrière et environ 2,40 m en toiture avant ;

Considérant que ces importantes hauteurs associées aux épaisseurs conséquentes de l'encadrement de leur châssis afin de respecter les dispositions applicables en matière de performances énergétiques des bâtiments augmentent l'aspect massif de ces éléments en saillie sur la toiture ;

Considérant en outre que le titre II du règlement régional d'urbanisme permet de limiter la hauteur sous plafond des locaux aménagés sous les combles à 2,30 m ;

Considérant dès lors que la réduction de la hauteur extérieure des lucarnes participerait à une meilleure intégration à la toiture de ces éléments ;

Considérant que le projet soumis améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort intérieur par un meilleur agencement et éclairage des pièces de vie et par une amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que le projet prévoit la mise en peinture de la façade avant en rose clair ;

Considérant que cette teinte est actuellement déjà présente dans le quartier du « coin du balai » ;

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande de permis ne précisent pas le RAL choisi pour cette mise en peinture de la façade avant ;

Considérant dès lors que ladite teinte peut s'accorder aux caractéristiques architecturales du bâti circonvoisin, pour autant qu'elle soit précisée ;

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

Considérant que les châssis existants, en façade avant, sont en PVC de teinte blanche ; que le projet ne prévoit pas leur remplacement ;

Considérant qu'ils ont été dûment autorisés, lors de la délivrance du permis d'urbanisme de 1981 ;

Considérant néanmoins que le plan particulier d'affectation du sol, tel que modifié par l'Arrêté du Gouvernement du 01/10/2015, que les châssis existants en PVC doivent être remplacés, à sa prescription 4.2.4.2 ;

Considérant en outre que ces menuiseries ont été placées il y a 40 ans ; que leurs performances énergétiques ne répondent dès lors plus aux exigences actuelles ;

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 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 prescription 4.2.4.2 du plan particulier d'affectation du sol impose la mise en œuvre de menuiseries en bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir leur remplacement en vue de participer à la mise en valeur du bien, repris comme ensemble à valeur patrimoniale au plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que les modifications des murs mitoyens sont prévues en maçonnerie et en isolant ; que la composition des murs mitoyens ne permet pas aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;

Considérant également que la façade arrière de l'extension prévue au rez-de-chaussée est entièrement vitrée ; qu'elle ne dispose pas d'un retour translucide ou opaque de 19 cm par rapport aux axes mitoyens permettant d'éviter les vues obliques vers les propriétés voisines ;

Considérant que le châssis de la façade arrière du rez-de-chaussée est implanté à 20 cm de l'axe mitoyen de gauche et à 15 cm de celui de droite ;

Considérant dès lors que l'agrandissement du rez-de-chaussée génère des vues obliques non conformes aux dispositions du code civil vers les deux propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas amputer les droits des tiers ; que le permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

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

- **Baisser la hauteur extérieure des lucarnes de minimum 20 cm ;**
- **Maintenir, entre la corniche et la face avant de la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture, les rangées de tuiles existantes ;**
- **Prévoir un matériau de finition matte pour l'habillage des lucarnes ;**
- **Prévoir des extensions et rehausses de mitoyens permettant de respecter les droits civils des propriétaires voisins ou fournir un accord enregistré permettant la mise en œuvre desdits murs telle que proposée ;**

- Adapter la baie vitrée prévue à l'arrière du rez-de-chaussée dans le respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ou fournir une servitude de vue enregistrée permettant de s'écarter du prescrit du code civil ;
- Préciser le RAL de la teinte projetée en façade ;
- Prévoir, une gestion des eaux de pluie intégrée (citerne, infiltration, toiture végétale, etc.) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, prévoir le remplacement des châssis et porte d'entrée dans les 3 ans suivant la notification du permis ;
- Choisir pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

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

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	13:15	PU/31261- 21	Monsieur Benoît DAVREUX	Avenue Alfred Solvay 13 construire une piscine, abattre un conifère et replanter	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Vu que le bien se situe également en zone de parc du PPAS « ZONE 2 - SECTEUR ETANGS DE BOITSFORT » (A.R. du 21/02/1989) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale à trois façades avec dépendances et jardin ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine, abattre un conifère et replanter ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du jardin par la construction d'une piscine de 8m par 4m avec une profondeur de 1,75m ;
- L'aménagement de zones plantées autour dudit couloir de nage afin d'englober la piscine à l'aide de massifs de plantations de type vivaces graminées et plantes mellifères ;
- L'abattage d'un conifère, implanté au milieu du jardin, à proximité de l'habitation ;
- La replantation d'un Carpinus Betulus (charme commun, arbre isolé) et 5 Carpinus Betulus ou Quercus Ilex (charme commun ou chêne vert, arbres palissés) ;

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

- application de l'art. 126 §11 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 1.2.2.1 :zone de cours et jardins ;
- 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 30/08/2019 au 15/09/2019 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 – Secteur Étangs de Boitsfort » en ce que les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs et ne mentionne pas la construction de piscines ;

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 les craintes des propriétaires ainsi que de leurs voisins mitoyens concernant l'arbre à abattre présentant des faiblesses durant les grands vents dont la chute de grandes branches causant des dégâts aux jardins respectifs ;

Considérant toutefois qu'aucune étude phytosanitaire n'est jointe au dossier ;

Considérant que la maturité de l'arbre existant, dont l'abattage est sollicité, fournit davantage de bénéfices écologiques qu'un arbre jeune qui serait replanté ;

Considérant en outre que les informations relatives à l'imperméabilisation de la parcelle ne sont pas fournies en situation projetée ;

AVIS REPORTE afin de fournir une étude phytosanitaire de l'arbre à abattre, réalisée par un arboriste agréé ainsi que les informations relatives à l'imperméabilisation des surfaces en situation projetée.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
10	13:35	PU/31228-21	Monsieur Sébastien DRYON	Square du Castel Fleuri 11 modifier les façades et la toiture	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades de style cottage, accolée à une autre habitation unifamiliale trois façades ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les façades, remplacer la toiture et agrandir les lucarnes ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire un soubassement similaire à celui de l'habitation voisine
- Percer deux nouvelles fenêtres dans la façade latérale au rez-de-chaussée
- Peindre l'ensemble des menuiseries (porte d'entrée, porte de garage et châssis) en noir
- Isoler et rénover la toiture sans en modifier le revêtement (tuiles en terre cuite)
- Remplacer/agrandir les lucarnes de la toiture avant (deux lucarnes rampantes, une lucarne ovale et un outeau) par deux grandes lucarnes à toit plat
- Remplacer/agrandir les deux lucarnes de la toiture arrière
- Installer trois fenêtres de toit dans le versant avant et deux dans le versant arrière de la toiture

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

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

Considérant que la demande ne modifie pas le programme existant du logement unifamilial ;

Considérant que l'habitation mitoyenne (n°13) est une maison unifamiliale de style Art déco datant de 1935 ;

Considérant que la façade des deux habitations mitoyennes dialoguent peu entre elles ; qu'elles forment un ensemble hétéroclite peu cohérent ;

Considérant que la construction d'un soubassement en briques rouges similaire à celui de l'habitation mitoyenne créera un lien entre les deux façades ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'harmoniser davantage l'ensemble de deux maison par la réalisation d'un soubassement identique à celui existant au n°13 dans le cadre du présent projet ;

Considérant que la façade latérale est peu visible depuis le domaine public ; que l'ajout de deux fenêtre supplémentaires aura un impact négligeable sur l'aspect du bâtiment ;

Considérant les deux fenêtres supplémentaires permettront d'apporter davantage de lumière naturelle aux espaces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que plusieurs habitations du square présentent des menuiseries de teinte foncée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes du premier étage (7,85m en toiture avant et 6,15m en toiture arrière) dépasse les 2/3 du développement de leur façade respective (8,70m en façade avant et arrière) ;

Considérant que l'agrandissement des lucarnes permettra d'agrandir les chambres et d'améliorer leur éclairage naturel ;

Considérant que les matériaux proposés pour les nouvelles lucarnes (joues en zinc, bâtis en bois ou en briquettes, corniches et châssis en bois) sont sobres, traditionnels et en harmonie avec le cadre bâti ;

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 bien présente des façades avant et arrière de faible hauteur par rapport à celles du bien mitoyen ; que les corniches des lucarnes en dérogation au RRU seront sous le niveau des corniches de la maison mitoyenne ;

Considérant dès lors que ces lucarnes ne sont pas susceptibles de générer une impression de hauteur excessive ni d'enclavement pour les occupants des maisons voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux et sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de quatre fenêtres de toit au niveau des combles afin d'éclairer la mezzanine des chambres ;

Considérant que les versants de la toiture présentent une pente supérieure à 45° par rapport à l'horizontal ; que l'installation de fenêtres de toit n'est dès lors pas exonérée de permis d'urbanisme ;

Considérant que les chambres disposeront d'imposantes lucarnes qui leur apporteront un éclairage naturel satisfaisant ; que les mezzanines sont étroites et difficilement aménageables ;

Considérant par conséquent que deux fenêtres de toit (une par mezzanines) apparaissent suffisantes pour les éclairer ;

Considérant par ailleurs qu'il est souhaitable de ne pas surcharger la composition architecturale de la toiture avant et de conserver son aspect élancé ;

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

Considérant que les menuiseries existantes sont peintes en blanc ; que la demande prévoit leur mise en peinture en noir ;

Considérant que les menuiseries des constructions voisines sont de teinte blanche ; qu'il y a lieu de conserver cette caractéristique ;

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 :

- **Réaliser un soubassement identique à celui du bien mitoyen, notamment concernant :**
 - l'aspect et l'appareillage des briques ;
 - l'épaisseur et la couleur des joints ;
 - la pose d'une bande de brique sur chant au niveau du linteau de la porte de garage ;
- **Conserver la teinte blanche existante des menuiseries (châssis et portes) ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Supprimer les deux fenêtres de toit situées au niveau des combles, dans le versant avant ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la largeur des lucarnes (titre 1, art.6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

el



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

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	14:00	PU/31252-21	Monsieur YAN DE CARVALHO José Miguel et et Madame GARNY Shira	Rue des Epicéas 34 construire une extension à l'arrière de l'habitation	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation mitoyenne unifamiliale de 3 niveaux datant des années 1950 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension à l'arrière de l'habitation, l'isolation de la façade arrière et le remplacement des châssis de la façade avant ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Remplacer les châssis et la porte d'entrée en PVC blanc de la façade avant par des châssis et une porte d'entrée en bois peint en blanc
- Démolir une véranda en aluminium

- Construire une annexe à toiture plate végétalisée à la place de la véranda
- Isoler la façade arrière et la couvrir d'un enduit de ton clair

Considérant que les travaux d'isolation et la pose d'un enduit de ton clair en façade arrière constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 11° et 15° de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la pose de nouveaux châssis, l'aménagement d'une troisième pièce de vie au rez-de-chaussée et l'isolation de la façade arrière, permettront d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur la perte de lumière qu'induit la construction de l'annexe pour le bien voisin et, le cas échéant, la nécessité d'harmoniser la couleur et les matériaux de l'extension des murs mitoyens avec ceux des murs existants ;

Considérant que les menuiseries d'origine de la façade avant (châssis, porte d'entrée et porte de garage en bois) ont été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte blanche en 1985, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis et la porte d'entrée en PVC par des châssis et une porte d'entrée en bois ; que ces travaux permettent de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que la demande ne prévoit cependant pas de remplacer la porte de garage en PVC ; que l'utilisation du PVC à la place du bois dévalorise l'aspect esthétique et architectural du bien ;

Considérant que l'utilisation du PVC et de l'aluminium 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 dès lors 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 l'étage semi enterré du rez-de-chaussée ne permet pas l'aménagement de pièces habitables ;

Considérant que la véranda à démolir a été construite au début des années 1980, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'elle ne respecte pas les exigences de performances énergétiques actuelles ;

Considérant que sa démolition permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le bien voisin (n°36) dispose également d'une véranda non conforme de profondeur identique ;

Considérant que les biens sis aux n°38 et 40 disposent tous deux d'une annexe de profondeur identique à celle des vérandas susmentionnées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'annexe projetée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°32) de 168 cm et dépasse de plus de 3 mètres (de 4 mètres) le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°36) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

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 diminuer la profondeur de l'annexe projetée de 76 cm permettrait d'aligner la façade arrière des biens sis aux n°34, 38 et 40 ;

Considérant que cette diminution de profondeur permettra par ailleurs de réduire le dépassement des profils mitoyens à 92 cm au niveau du bien sis au n°32 et à 3,24 m au niveau du bien sis au n°36 ;

Considérant qu'il est également souhaitable de limiter la profondeur des extensions en intérieur d'îlot afin de préserver leurs qualités écologiques et paysagères ;

Considérant que diminuer la profondeur de l'annexe de 76 cm ne compromettrait pas l'aménagement d'une cuisine/salle à manger ergonomique et confortable ;

Considérant que le projet porterait ainsi la profondeur totale du rez-de-chaussée à 13,08 m ; qu'il s'agit d'une profondeur similaire à celle d'autres habitations de l'îlot et permettant le maintien d'une zone de jardin spacieuse (environ 33 m de profondeur) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant une diminution de la profondeur de l'annexe de 76 cm ;

Considérant qu'il convient de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens de manière à ce qu'elles soient en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez les voisins ;

Considérant que la nouvelle annexe sera équipée d'une large baie vitrée et d'un lanterneau qui assureront un éclairage naturel satisfaisant des espaces intérieurs ;

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

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe disposera d'une couverture végétale extensive ; que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la toiture végétalisée participera également à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettra ainsi de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 4.000 litres ;

Considérant dès lors que le projet améliorera la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- **Remplacer la porte de garage en PVC par une porte en bois peint en blanc lors de son prochain remplacement ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de remplacement des châssis et de la porte d'entrée endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement**

- Réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens de manière à ce qu'elles soient en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez les voisins, et ce, dans l'année qui suit la fin du gros œuvre ;
- Réaliser la couverture végétale du toit plat de l'annexe dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre
- Réduire la profondeur de l'annexe de 76 cm afin d'aligner sa façade arrière sur celles des annexes situées aux n° 38 et 40

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les articles 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 4 (profondeur 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 28 septembre 2021

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	14:30	PU/31232-21	Madame Anh-Thi TRAN	Avenue des Criquets 25 créer une extension sur 2 niveaux en façade arrière, rehausser la maison d'un étage, réaménager les espaces intérieurs, remplacer les châssis	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation mitoyenne unifamiliale de 3 niveaux, à toiture plate, datant de la fin des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension et une toiture à versants, de réaménager les espaces intérieurs et de remplacer les châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une extension de deux niveaux
- La construction d'une nouvelle extension de deux niveaux
- La construction d'une toiture à deux versants comprenant une lucarne à toit plat dans chaque versant
- L'aménagement des combles en une chambre parentale avec salle de bain et dressing
- Le réaménagement des espaces intérieurs par la suppression de murs et cloisons intérieurs au rez-de-chaussée et premier étage

- Le remplacement des menuiseries de la façade avant (châssis et porte de garage en PVC et porte d'entrée en bois) par des menuiseries en aluminium de ton anthracite

Considérant que le projet permet l'aménagement d'un logement unifamilial muni d'un bureau, de trois chambres et de deux salles de bain ; que la superficie de planchers y est portée à 224 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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que la grande majorité des habitations de la rue et de l'îlot présente une toiture à versants en tuiles de teinte naturelle ;

Considérant que les versants de la nouvelle toiture présenteront une inclinaison identique à ceux de l'habitation voisine (n°23) ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de tuiles noires en toiture ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant en outre que l'utilisation de tuiles de teinte naturelle permettrait d'améliorer l'intégration de la toiture dans son cadre bâti ;

Considérant que les lucarnes à toit plat projetées permettront d'apporter un éclairage naturel généreux dans les combles et de créer des vues directes et horizontales vers l'extérieur ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant avant présente une implantation et des dimensions similaires aux autres lucarnes visibles dans la rue, notamment à celle de l'habitation voisine (n°23) ;

Considérant que l'ensemble des lucarnes visibles dans la rue dispose d'une corniche ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaliser, dans le versant avant, une lucarne s'inspirant des caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière ne dispose pas d'allège ; que le projet prévoit donc la construction d'une étroite toiture plate non accessible devant celle-ci ;

Considérant que le bien se situe dans une partie exiguë de l'îlot ; que la large baie vitrée de la lucarne est dès lors susceptible de générer un sentiment de promiscuité envers les autres habitations de l'îlot ;

Considérant que munir la lucarne d'une allège, afin de prolonger le pan de toiture devant celle-ci, permettrait d'éviter un sentiment de promiscuité excessif sans pour autant compromettre un éclairage naturel satisfaisant de la chambre ;

Considérant que la teinte particulièrement sombre des bardages des lucarnes (anthra-zinc) ne permet pas leur bonne intégration dans le tissu urbain voisin ;

Considérant qu'une teinte plus claire, telle que le gris quartz, s'accorderait plus discrètement à une toiture de tuiles de teinte naturelle ainsi qu'au cadre bâti ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries de la façade avant (châssis et porte de garage en PVC et porte d'entrée en bois) par des menuiseries en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que la maison voisine dispose de menuiseries de ton gris ; que la couleur des nouveaux châssis sera donc en harmonie avec celle des châssis de la maison voisine ;

Considérant cependant que l'aluminium nécessite une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

Considérant dès lors que l'utilisation de l'aluminium 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 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 projet prévoit de démolir une extension de 3,23 m profondeur et de 6,20 m de hauteur et de reconstruire une extension de 4,45 m de profondeur et de 5,5 m de hauteur ;

Considérant que l'extension projetée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que sa profondeur dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°23) de 50 cm ;

Considérant que l'extension projetée déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que sa hauteur dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°23) de 2,75 m ;

Considérant que les façades vitrées de l'extension projetée partent chacune d'un des profils mitoyens et se rejoignent en un point situé à mi-largeur de la parcelle, à 50 cm de profondeur mesurée depuis le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cette disposition permet d'aligner les façades de l'extension projetée sur celles des extensions voisines (au niveau de la limite mitoyenne) ;

Considérant que cela évite ainsi d'approfondir les murs mitoyens ;

Considérant que, selon la même logique, les pans de toiture de l'extension projetée sont inclinés en direction de la toiture des extensions voisines ; que cette disposition permet de limiter la rehausse des murs mitoyens à 51 cm du côté du n°27 et à 72 cm du côté du n°23 ;

Considérant que le plancher du premier étage est en recul par rapport aux profils mitoyens ; que le projet ne génère donc pas de vues non conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale du rez-de-chaussée à 12,5 m ; qu'il s'agit d'une profondeur similaire à celle d'autres habitations de l'îlot et permettant le maintien d'une zone de jardin de profondeur satisfaisante (environ 8,5 m) compte tenu de la situation du bien ;

Considérant que les larges baies vitrées de la nouvelle extension assureront un éclairage naturel généreux des pièces de vies principales réaménagées ;

Considérant cependant que le bien se situe dans une partie exiguë de l'îlot ; qu'il convient donc de limiter l'émission de lumière artificielle vers l'extérieur afin que celle-ci ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que les imposantes baies vitrées sont susceptibles générer un sentiment de promiscuité pour les occupants de l'îlot, notamment pour les occupants des maisons voisines de la rue des Archives ;

Considérant en outre que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage disposerait d'une partie en mezzanine avec escalier de liaison vers le rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette organisation du projet engendre un volume bâti non exploité ;

Considérant que le volume projeté de l'extension déroge, au 1^{er} étage, sur une partie plus importante que l'annexe du rez-de-chaussée, sans que le volume intérieur ne soit exploité par des planchers ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relative au volume du 1^{er} étage à la profondeur de bâtisse existante de ce niveau, à savoir à une profondeur totale de bâtisse de 10,50 m ;

Considérant que cette réduction de profondeur, accompagnée par la suppression de l'escalier hélicoïdal, ne limiterait que peu les superficies de plancher du projet et ne nuirait pas à l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la hauteur du mur mitoyen séparant les jardins des n°23 et 25 n'est pas précisée dans les plans de la demande ;

Considérant que la différence de profondeur entre les deux niveaux donnera naissance à une toiture plate entre les deux niveaux ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ;

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

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

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

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

Considérant également que les finitions de toiture foncée sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la nouvelle extension est susceptible de générer des vues droites depuis le rez-de-chaussée du n°25, vers le jardin du n°23 ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant également qu'il serait possible de réduire la surface vitrée de l'extension sans compromettre un éclairage naturel satisfaisant des espaces intérieurs ;

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) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la zone de recul, en situation existante de fait, est pratiquement entièrement minéralisée ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme prévoient qu'elles soient aménagées en jardinet planté en pleine terre, excepté en ce qui concerne les accès aux immeubles ;

Considérant en outre que l'absence de végétation entre les allées carrossable et piétonne ne permet pas une bonne sécurisation de cet espace pour les piétons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cette zone de recul en vue de répondre au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

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

- **Couvrir la toiture de tuiles de teinte naturelle plutôt que de tuiles de teinte noire ;**
- **Prévoir, pour les bardages des lucarnes, un bardage zinc de teinte gris-quartz ;**
- **Souligner la lucarne du versant avant par une corniche en bois, la teinte de la corniche devant être identique à celle des autres menuiseries de la façade avant ;**
- **Munir la lucarne du versant arrière d'une allège afin de prolonger le pan de toiture en lieu et place de la toiture plate ;**
- **Limiter la profondeur de l'extension au 1^{er} étage à l'annexe existante, à savoir 2,50 m ;**
- **Revoir la composition des baies de la nouvelle extension de façon à réduire leur surface vitrée ;**
- **Munir la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée d'une finition végétale ;**
- **Supprimer les éventuelles vues droites vers la propriété voisine (n°23) en surélevant le mur mitoyen à 2,60m ou obtenir une servitude ;**
- **Réaliser les menuiseries de la façade avant (portes d'entrée et de garage, châssis et corniches) en bois ;**

- Choisir, de préférence, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Améliorer la perméabilité et les qualités paysagères de la zone de recul et fournir un plan paysager en ce sens ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de l'extension du rez-de-chaussée dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) 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 28 septembre 2021

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/31238-21	Monsieur Lorenzo de Lichtervelde	Avenue Delleur 20 réaliser des travaux d'aménagement intérieur, modifier la destination des caves, modifier la façade latérale et construire une extension		application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Etangs de Boitsfort », Arrêté Royal du 21/02/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation faisant partie d'un ensemble de 4 villas construites en 1931 à la demande de Monsieur Tournay-Solvay par l'architecte de renom Ed. Pelseneer et inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant que la maison de type bel-étage à toiture à la Mansart fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées comportant au niveau du rez-de-jardin un garage et des caves ;

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux d'aménagement intérieur, à modifier la destination des caves, à modifier la façade latérale et à construire une véranda ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Aménager un cabinet médical dans une partie des caves
- Agrandir trois fenêtres de la façade latérale, au niveau du nouveau cabinet médical

- Construire une véranda adossée à la façade latérale afin d'accueillir la salle d'attente du cabinet médical

Considérant que la modification de la destination des caves en vue de permettre l'activité d'une profession libérale sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 13 de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquentement ;

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

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. §3 du CoBAT ;

Considérant que l'agrandissement des fenêtres situées au niveau du rez-de-jardin permettra d'améliorer l'éclairage naturel du futur cabinet médical ;

Considérant que les fenêtres à agrandir ne sont pas visibles depuis le domaine public ; que leur largeur ne sera pas modifiée ; qu'elles resteront ainsi alignées sur les fenêtres situées au rez-de-chaussée ; qu'elles s'intégreront harmonieusement à la façade du bâtiment inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois issu d'une gestion forestière « durable » ; qu'ils reproduiront la division et les moulures des châssis d'origine ;

Considérant que la véranda sera implantée dans la zone constructible définie au PPAS ;

Considérant que la parcelle est délimitée, en front de voirie, par une haie d'essence indigène persistante d'environ 2,80 mètres de hauteur ;

Considérant que la véranda présentera une hauteur limitée à 3,30 mètres ; qu'elle sera par ailleurs implantée à environ 13,50 mètres de l'alignement ;

Considérant qu'elle sera donc très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la véranda sera composée de fins profilés en acier peint en noir et d'un soubassement en pierre de ton gris ;

Considérant que ces matériaux sobres et traditionnels s'intégreront harmonieusement au bâtiment inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ainsi qu'à la ZICHEE ;

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

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

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 ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 septembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
14	15:30	PU/31141-20	Monsieur Mike OP DE BEEK	Rue des Pierres Rouges 21 étendre, transformer, modifier la répartition des logements et ajouter un niveau d'habitation	X	art. 126 du CoBAT dérogation au RRU art. 4 & 6 du titre I : profondeur et hauteur construction et toiture art. 207 §1.a14 du CoBAT monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire

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

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

Vu l'avis favorable conditionnel du 26/08/21 du SIAMU ;

Considérant que la demande concerne une maison d'alignement R+1+Toiture à versants construite en 1928 ayant subi plusieurs transformations ;

Considérant qu'elle a notamment fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1972 pour agrandir les combles vers l'arrière dans le but de réaliser un logement séparé du reste de l'habitation ;

Considérant qu'en situation existante de fait les logements se répartissent différemment en ce que l'appartement se trouve au rez-de-chaussée et le duplex au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande actuelle consiste une nouvelle fois à étendre, rehausser et transformer l'immeuble pour réaliser un troisième logement au dernier niveau ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Construire une annexe au rez-de-chaussée recouvrant une cour basse et un escalier qui donnaient accès à la cave depuis le jardin ;
- Ajouter un escalier intérieur entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- Rehausser la façade avant et construire un niveau d'habitation supplémentaire ;
- Réaliser une terrasse sur la plateforme du 2^{ème} étage ;
- Régulariser la répartition des logements : appartement plein pied au rez-de-chaussée, duplex au 1^{er} et 2^{ème} et studio au 3^{ème} ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que :

- L'annexe projetée au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde ;
- La rehausse projetée en toiture dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

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

- Art 126 du COBAT : dérogation au RRU, art. 4 et 6 du titre I, en matière de profondeur et hauteur de la construction ;

Considérant qu'une lettre de réclamation, nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que ces réclamations émanent du locataire du logement existant situé à l'étage et sous combles qui semble ignorer le projet de réaliser un escalier intérieur à son logement ; et s'oppose au projet en raison des nuisances liées au chantier et au passage dans la partie de la cage d'escalier qui lui est réservé ;

Considérant que les clôtures de jardin sont constituées de murs sur +/-7m de profondeur depuis la façade arrière, que le mur mitoyen avec le n°19 doit être rehaussé d'un triangle de +/- 1m² ½ pour construire l'annexe projetée au rez-de-chaussée qui d'autre part, s'aligne sur l'annexe existante, elle-même alignée sur le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cette rehausse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ce logement déroge au RRU en matière d'éclairage naturel des locaux habitables ;

Considérant cependant que cette situation est inhérente à la situation existante et que l'extension projetée permet toutefois un meilleur agencement de l'appartement du rez-de-chaussée qui constitue une amélioration de l'habitabilité du logement ;

Considérant que la rehausse projetée consiste à :

- rehausser la façade avant en reproduisant le dessin de façade du niveau inférieur ;
- réaliser un petit brisis de toiture Mansart pour rejoindre la hauteur de façade du n° 19 ;
- réaliser une partie de toiture inclinée alignée sur le profil du versant de toiture voisin n° 19 ;
- poursuivre en toiture plate sur une profondeur de 8m ;
- Réaliser une terrasse de +/-4m² entourée de bris-vues d'une hauteur de 1m80 ;

Considérant que l'ajout d'un petit logement répond à la politique communale en matière de logement qui fait état d'un besoin de type de logement sur le territoire de la commune ;

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

Considérant que chaque logement dispose d'une cave et que le projet prévoit un local de rangement commun au sous-sol pour les vélos et poussette ;

Considérant cependant que celui-ci est peu accessible pour un usage régulier ;

Considérant que la terrasse projetée est entièrement close dans des brise-vues en acier galvanisé ;

Considérant que l'article 11 du titre II du RRU relatif aux vues prévoit que tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur libre de tout obstacle sur au moins trois mètres ;

Considérant que la fenêtre de toiture rabattante en façade avant répond à une exigence des pompiers mais qu'elle ne répond pas vraiment à l'objectif de l'art 11 en ce qu'il s'agit de l'endroit du logement réservé au couchage et non au séjour ;

Considérant qu'il y aurait lieu de permettre des vues droites vers l'intérieur de l'îlot sans toutefois autoriser des vues vers le n°19 et de réduire à 1m10 la hauteur des « brises-vues » vers le jardin et vers le n°23 ;

Considérant que les revêtements de toitures plates ne sont pas précisés sur les plans et qu'il a lieu de ne pas présenter de membranes étanches apparentes ;

Considérant également qu'il y a lieu d'améliorer la qualité végétale et paysagère des intérieurs d'îlot et de participer à la retenue des eaux de ruissèlement en plaçant un revêtement végétalisé sur ces toitures ;

Considérant en outre que les finitions de toiture foncée sont liées aux l'îlot de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble ancien présentant des caractéristiques similaires dans la composition des façades, présentant des jeux de brique et de bandeaux ou partie enduites peints en blanc ;

Considérant que le traitement architectural de la façade avant s'inspire de la composition et des matériaux de façade ancienne ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'améliorer les proportions entre les pleins et les vides en augmentant la hauteur des baies de fenêtre, en descendant légèrement la corniche et en diminuant la hauteur de l'allège à une hauteur plus proportionnée aux allèges des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de préciser le mode de réalisation du dessin projeté dans l'enduit de façade ;

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le bon aménagement des lieux moyennant certaines adaptations ;

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

- Compléter les coupes par le dessin de la hauteur des murs de clôture avec le n°19 ;
- Préciser et réaliser une finition soignée des faces extérieures des rehausses de murs mitoyens ;
- Aligner la hauteur de la corniche de la façade avant sur la hauteur de la rive de toiture voisine n°23 ;
- Réaliser une corniche en bois débordante d'au moins 30cm en bois moulurée à l'ancienne ;
- Augmenter la hauteur des fenêtres du 2^{ème} d'au moins 20cm et limiter la hauteur de leur allège à une hauteur plus proportionnée à celle des niveaux inférieurs ;
- Préciser le mode de réalisation du dessin projeté dans l'enduit de façade ;
- Se limiter au placement de brise-vues du côté du n°19 et au placement des garde-corps d'une hauteur de 1m10 sur les autres côtés de la terrasse ;
- Préciser sur les vues en plan des toitures plates, les raccords avec les constructions voisines, murs acrotères, couvre-murs, corniches et revêtement végétal ;

- Prévoir finition esthétique végétale des toitures plates, la toiture plate du dernier niveau pouvant être recouverte d'un matériau clair (EPDM clair ou autre) ;
- Réaliser les revêtements de toiture végétalisée dans les 3 mois de la mise sous toit ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU art. 4 et 6 du Titre I en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions et, art. du Titre II, en ce qui concerne l'éclairage des locaux habitables 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.