

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

14/02/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
En opent de zitting

Zijn aanwezig :

Représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde**:

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire
Isabelle VANDEN EYNDE - Architecte

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**:

BUP: Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie: Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

Avenue des Noisetiers, 70

Objet de la demande :

Isoler une façade avant et arrière d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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) ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » datant de 1964 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler une façade avant et arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par extérieur de la façade avant, pose d'un bardage en briquettes équivalentes au bardage existant au niveau de la surface en briques et pose d'un crépi de teinte blanc crème au niveau des surfaces en béton bouchardé ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière et pose d'un bardage en briquettes équivalentes au bardage existant ;
- La réparation, isolation et habillage en panneaux fibres-ciment des corniches en béton ;
- Remplacement des descentes d'eaux pluviales par des éléments en zinc naturel ;
- Isolation supplémentaire de 2 cm de la toiture par rapport au permis PU/31546-22 octroyé le 15/10/2022 ;

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

- Dérogation aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), 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 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

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

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins pour accord (annexe II) ;

Considérant que la façade avant présente des surfaces latérales en briques de teinte rouge / brun et des surfaces centrales en béton bouchardé ;

Considérant que le projet prévoit de placer une isolation de 20 cm en polystyrène expansé EPS au niveau de la surface en briques et une isolation de 14 cm de mousse phénolique au niveau des parties centrales en béton bouchardé afin de conserver un décrochage entre les deux revêtements en façade avant (briquettes sur isolant et crépis sur isolant) ;

Considérant qu'il a été prévu d'enlever la brique existante d'une épaisseur de +/- 8 cm afin de limiter l'emprise au sol lié à la surépaisseur de l'isolation ;

Considérant des lors que le dépassement en zone de recul du complexe briquettes sur isolant en façade avant est inférieur à 14 cm ;

Considérant que la façade arrière est composé de briques (+/-8 cm ainsi que l'espace lié à la coulisse de +/- 5 cm) qui seront également enlevés.

Considérant que le projet prévoit de placer une isolation de 20 cm en polystyrène expansé EPS au niveau de la surface en briques + coulisse et une isolation de 14 cm de mousse phénolique au niveau des parties sans coulisse afin de conserver un dépassement de +/- 9 cm en façade arrière (briquettes sur isolant) ;

Considérant que les dimensions ainsi que la teinte des briquettes proposées seront similaires aux briques existantes ;

Considérant que le demandeur a fourni le 06/02/2023 des informations complémentaires concernant le choix des briquettes (type Sto Cleyer B) ;

Considérant que le permis précédent PU/31546-22 octroyé le 15/11/2022, prévoit une isolation de 12cm par l'extérieur ; qui dépasse le profil mitoyen des deux habitations voisines, actuellement alignés sur celui du bien ; que les corniches seront rehaussées par conséquent ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter 2 cm en plus (14 cm au lieu de 12 cm) par rapport au permis octroyé ;

Considérant que les travaux n'ont pas encore été réalisés, que la rehausse de 2 cm supplémentaires permettrait d'uniformiser les valeurs énergétiques de la toiture avec celles des façades ;

Considérant que le revêtement de la toiture sera inchangé (tuiles de teinte rouge, similaires aux tuiles existantes) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et d'alignement mitoyenne (titre I, art. 3), en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation en façade avant dépasse de 14 cm en zone de recul, en façade arrière de 9 cm et de 2 cm supplémentaires au niveau de la toiture ;

Considérant que le dépassement de 14 cm en façade avant se situe au niveau de la zone de recul, qu'en façade arrière le dépassement de 9 cm par rapport aux voisins directs ainsi que les 2 cm supplémentaires d'isolation au niveau de la toiture n'impacteront donc pas significativement l'aspect du bien ;

Considérant que les modifications demandées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation / d'alignement mitoyenne, de profondeur et de hauteur de toiture sont donc acceptables ;

Considérant que les corniches actuelles en béton seront isolées de 5 cm en polyisocyanurate afin d'avoir une continuité de l'isolant au niveau de la toiture et façades et éviter ainsi tout pont thermique ;

Considérant que les corniches seront réparées et habillées en panneaux fibres-ciment de type Eternit Operal ;

Considérant que les descentes d'eau de pluviales seront remplacées par des éléments en zinc naturel ;

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 une finition soignée des raccords mitoyens modifiés ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation, l'alignement mitoyenne (titre I art. 3), la profondeur (titre I, art. 4) et la hauteur de la toiture (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Rue du Pinson, 30

Objet de la demande :

Construire un petit immeuble mixte de logement (2 unités) et bureau (1 unité)

Motif de la CC :

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)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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) ;

Considérant que la demande concerne un terrain libre de construction constituant une dent creuse entre des constructions de gabarits et de caractère très différents et situé à l'endroit d'un décalage important entre deux alignements ;

Considérant que la demande consiste à construire un petit immeuble mixte de logement (2 unités) et bureau (1 unité) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Réaliser une construction constituée de 2 volumes s'interpénétrant afin de réaliser une charnière entre les volumétries et alignements des constructions voisines ;
- Réaliser un espace professionnel au rez-de-chaussée comportant trois locaux de travail, un appartement 1 chambre au 1^{er} étage, et un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et sous combles ;
- Offrir à chaque unité d'habitation et à la surface professionnelle un espace extérieur privatif accessible depuis les pièces de vie par l'aménagement de terrasses et la construction d'un escalier menant au jardin ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien sis au n°28 (annexe II) ;

Vu l'avis conditionnel du SIAMU du 25/01/2023 ;

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

- Les rehausses de mitoyens nécessaires au respect du code civil en matière de vue depuis les terrasses et l'escalier projetées dépassent les profils des constructions voisines de +/- 5m par rapport au moins profond et de +/- 3m par rapport au plus profond ;
- Le volume projeté à toiture plate dépasse à l'arrière de plus de 3 mètres la hauteur de l'annexe voisine ;

Considérant que la volumétrie, l'implantation et l'expression architecturale projetées constituent des modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

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

- L'article ;
- La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu l'absence de réclamation recueillie dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/01/2023 au 30/01/2023 ;

Considérant que les constructions voisines présentent des caractéristiques urbanistiques très différentes tant en matière d'implantation, de gabarit que de style architectural ;

Considérant qu'il s'agit d'une part (n°28) d'une ancienne petite maison villageoise construite entre 1875 et 1899 ayant entièrement perdu son caractère d'origine, présentant un gabarit R+1+toiture plate, avec une façade en briquettes de parement et des châssis en aluminium anodisés ; d'autre part (n°32), d'une maison bourgeoise bruxelloise de type bel étage sur cuisine-cave+1+toiture à versants, datant du début 1900 et ayant gardé son caractère ancien et dont les détails de façades ont été préservés : briques rouges avec bandeaux, linteaux et menuiseries en bois peints en blanc ;

Considérant que la double volumétrie projetée comprend un volume plus important R+2+V s'alignant sur le profil du n°32 à l'exception des claustras nécessaires à briser les vues, et un volume secondaire à toiture plate de gabarit R+2, réalisant l'articulation et la transition volumétrique avec le n° 28 dont le gabarit est particulièrement bas ;

Considérant que, du fait de cette articulation et de cette implantation particulière, l'immeuble projeté présente ses caractéristiques propres, appelant une expression architecturale sobre et exprimant la

contemporanéité de la construction tant dans l'emploi des matériaux que dans la composition de façade, à savoir :

- Une composition essentiellement basée sur la verticalité et le contraste entre les 2 volumes,
- La réalisation d'un ensemble vitré vertical à l'angle du volume de transition qui sera revêtu d'un enduit clair, tandis que le volume principal présentera des baies superposées couronnées par une lucarne passante et sera en brique de couleur brune ;
- L'ensemble des châssis, corniches et encadrements de lucarne seront en aluminium laqué anthracite et gris moyen et la toiture à versant sera en tuile plate brune ;
- La toiture plate du volume de transition sera quant à elle recouverte de gravier roulé de couleur claire ;
-

Considérant que les logements et les locaux professionnels projetés respectent les normes d'habitabilité du RRU en ce qui concerne les locaux habitables (superficie, éclairement, ...) ;

Considérant que le projet répond aux besoins de la commune en matière de logement de petites dimensions ;

Considérant cependant que les locaux de séjour du duplex sont exigus pour un logement deux chambres ; qu'il y aurait lieu de revoir cet aménagement ;

Considérant par ailleurs, que la demande déroge aux exigences du RRU :

- Titre I en ce qui concerne l'imposition de présenter une citerne à eau de pluie, (chap.5 art.16) ;
- Titre II en ce qui concerne les locaux de rangement privatif (chap.2 art. 3), et local pour les ordures ménagères et nettoyage (chap.5 art. 16 et 18) ;
- Titre VIII en matière de stationnement (chap.3 art. 6) en ce qu'elle ne propose pas de garage ;

Considérant toutefois que l'immeuble projeté prévoit un local vélo de 7m² facilement accessible à destination exclusive des logements et qu'il est situé à proximité d'écoles, de commerces et de transports en communs ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des locaux de rangement privatifs tant pour les locaux professionnels que pour les logements ainsi qu'un local pour les ordures ménagères ;

Considérant également qu'il y a lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale ;

Considérant que l'accès au jardin ou à des terrasses constitue un gage de qualité résidentielle pour les logements et les locaux professionnels ;

Considérant que les terrasses sont pourvues de brises-vues en aluminium perforé de couleur grise ;

Considérant cependant que ces brises-vues ne répondent pas entièrement aux exigences du code civil en matière de vue droite sur les biens voisins ;

Considérant qu'ils devraient être opaques et présenter une hauteur minimum de 1m80 sur toute la profondeur des zones accessibles au niveau de la mitoyenneté, comprenant la totalité de la profondeur des terrasses (murs compris) et de l'escalier ;

Considérant que les dérogations au RRU liées aux brise-vues à placer du côté du n°32 sont acceptables en ce que, soit il existe également une terrasse chez le voisin, soit il y a la possibilité d'aménager une terrasse sur la toiture plate d'une annexe existante chez le voisin ;

Considérant par contre que la pose d'un brise-vue en mitoyenneté avec le n°28 double la profondeur de l'œillère existante chez le voisin, portée à 5m par rapport à la fenêtre de l'étage, réduit fortement son champ visuel, accentue son enclavement, et porte par conséquent atteinte aux qualités résidentielles de ce logement ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas réaliser de terrasse accessible à cet endroit et de la remplacer par une finition de toiture végétale ;

Considérant que certaines ouvertures de fenêtre en façade avant sont pourvues de garde-corps en verre, que ceux-ci peuvent induire un effet miroir susceptible de provoquer des collisions dommageables aux oiseaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'être attentif à l'albédo des matériaux exposés à un fort ensoleillement et choisir leur couleur en conséquence ;

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 CONDITIONNEL UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, dont les conditions sont de :

- Revoir l'agencement intérieur du duplex dans le but d'améliorer la qualité des espaces de vie
- Prévoir des locaux de rangement privatifs pour chaque unité ainsi qu'un local pour les ordures ménagères et pour le nettoyage ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale ;
- Réaliser des brise-vues conformes au code civil ;
- Remplacer les garde-corps vitrés par des garde-corps en métal ;
- Tenir compte de l'albédo des matériaux afin d'éviter les surchauffes ;
- Soumettre des échantillons de la brique et des tuiles pour approbation ;
- Ne pas réaliser de terrasse en mitoyenneté avec le n°28 ;
- Rendre cette toiture non accessible et réaliser une finition végétale extensive ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale 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 extérieure en enduit clair des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Réaliser les aménagements de jardin dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Boulevard du Souverain, 142

Objet de la demande :

Remplacer des garde-corps en façade avant et en façade arrière d'un immeuble à appartements.

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu la situation de la façade avant de l'immeuble en zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartement de gabarit rez+9, construit en 1966 situé à cheval sur les communes de Watermael-Boitsfort au n°142 et d'Auderghem au n°144 ;

Considérant qu'un bâtiment jumeau de celui faisant l'objet de la demande se situe sur la parcelle voisine, entièrement sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer des garde-corps en façades avant et arrière de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'enlèvement des garde-corps en verre transparent et le placement de garde-corps en aluminium perforé de couleur blanche ;
- Le remplacement des panneaux de séparation des terrasses existants en verre opalin par des éléments dotés d'une structure en aluminium et d'un vitrage opalin ;

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

Considérant que le projet prévoit le placement de garde-corps en aluminium thermolaqué perforé de ton blanc ;

Considérant que les gardes corps actuels en verre et dotés d'un cadre en acier blanc sont abimés et présentent des parties rouillées ;

Considérant de plus que les garde-corps en verre sont de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ; que leur remplacement par des garde-corps en aluminium perforé de ton blanc permet de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune habitant la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant qu'il est également prévu de remplacer les séparations des terrasses existantes en verre opalin par des éléments dotés d'une structure en aluminium et d'un vitrage opalin et de ton blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble et sans porter atteinte à l'unité architecturale de l'ensemble formé par les deux immeubles à appartements ;

Considérant cependant qu'une discordance a été relevée sur les plans concernant le matériau des descentes d'eaux pluviales existantes ; qu'il y a lieu de préserver ces descentes d'eau en zinc ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les descentes d'eaux pluviales existantes sont en zinc et restent inchangées ;

Vu l'avis favorable unanime de la commission de concertation émis en date du 02/02/2023 en présence de URBAN-DU et de la commune d'Auderghem ;

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

AVIS FAVORABLE UNANIME EN 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 ;

Avenue des Archiducs, 52

Objet de la demande :

Changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement et le rénover, agrandir une baie à l'arrière de l'immeuble et aménager les abords

Motif de la CC :

Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : « Le Logis-Floréal » AG2 : 15/02/2001 ;

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

Considérant que la demande concerne un bâtiment de gabarit rez+2+toiture à double versants construit en 1928 inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine conformément à l'article 333 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager le rez-de-chaussée affecté à un équipement communautaire en logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée en logement ;
- Réaménager les abords ;
- Agrandissement d'une baie à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/01/2023 portant les références T.2013.1152/2 figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

- Application de la prescription particulière 8.2. Du PRAS (affectation possible en logements)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/01/2023 au 30/01/2023 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT et situé dans la zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que le projet vise à changer l'affectation d'un local associatif en logement ;

Vu le permis d'urbanisme PU/29456-13 permettant d'attribuer les étages au logement a été délivré en date du 28/01/2014 ;

Considérant que le bâtiment abritait une communauté religieuse qui s'est réduite avec le temps pour donner place aujourd'hui à un local associatif au rez-de-chaussée et à 4 logements aux étages ;

Considérant que l'immeuble est actuellement composé de :

- Locaux associatifs au rez-de-chaussée accessible depuis la zone de recul ;
- Un appartement de 2 chambres aménagé en duplexe aux 1er et 2ème étages accessible depuis l'intérieur d'ilot ;
- Trois appartements de deux chambres aménagés au 1er, 2ème et 3ème en façade avant accessibles depuis la façade latérale via l'escalier commun ;

Considérant que le nouvel appartement sera accessible depuis l'entrée latérale commune ; qu'il sera aménagé en un séjour/cuisine de 31,60 m² ; deux chambres de 11,94 m² et 14,03 m², un WC et une salle de bain de 4,93 m² ;

Considérant que l'aménagement de cet appartement impliquera le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte-fenêtre vitrée et l'agrandissement d'une baie sise en façade latérale en retrait de l'immeuble ;

Considérant que ces travaux permettront d'améliorer les conditions d'habitabilité et l'éclairage naturel du séjour/cuisine et de la chambre 1 ;

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

Considérant que le style et les divisions de la nouvelle porte fenêtre s'inspirent de la porte d'entrée aux locaux associatifs ; que la nouvelle fenêtre de la chambre 1 s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de la façade latérale ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été apportée concernant le matériau prévu pour les nouvelles menuiseries ;

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 respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe 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 au choix des détails architecturaux et ornementaux visible depuis l'espace public afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale du bien et des biens classés « Le Logis-Floréal » ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois de ton blanc pour la porte et les fenêtres de l'appartement projeté et prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis en bois peint en blanc aux étages ;

Considérant que le projet n'impliquera aucune modification de volume ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un local de service et de 3 caves à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux relatifs à un immeuble à logements multiples doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble en matières de locaux de service (chapitre 5 du titre 2 du RRU) ;

Considérant que la demande prévoit de réaménager le local poubelle et le local à 4 vélos existants de droit « PU/29456-13 » en zone latérale ;

Considérant que le nombre d'emplacement de vélo ne convient pas au nombre de logement ; qu'il y a lieu de prévoir un local à vélos abritant 8 vélos ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de garage ni de zones de parcage ; que le chapitre 3 du titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme portant sur le nombre d'emplacement de parcage à prévoir

ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Considérant que le réaménagement de la zone de retrait latérale permettra d'augmenter la superficie perméable plantée en pleine terre de 25,87 m² à 35,79 m² ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant, cependant, qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement du jardin afin d'offrir plus d'intimité à la chambre située au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande vise à installer un portillon d'accès à la zone de recul de type betafence métallique de teinte noire d'une hauteur de 80 cm alignée avec la haie existante inchangée ;

Considérant que le style de ce portillon s'inspire du style des portails existants à l'avenue des Archiducs et s'intègre discrètement dans le paysage urbain environnant ; qu'il y aurait lieu cependant de prévoir un portillon de ton blanc afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul reste inchangé ;

Considérant que les modifications apportées aux façades et aux abords moyennant certaines adaptations s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'avenue Archiducs et ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le site classé « Le Logis-Floréal » ou à partir de celui-ci ;

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

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

- **Prévoir un local à vélos abritant 8 vélos ;**
- **Revoir l'aménagement du jardin afin d'offrir plus d'intimité à la chambre aménagée au rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir pour les nouveaux châssis des menuiseries en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;**
- **Prévoir, lors d'un prochain remplacement, des châssis en bois de ton blanc aux étages ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir un portillon de ton blanc ;**
- **Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 23/01/2023 ;**

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

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

Avenue Coloniale, 40

Objet de la demande :

Rénover et étendre une maison unifamiliale 3 façades

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades de gabarie rez+1+toiture à 3 versants, construite en 1955 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- La rehausse de deux lucarnes existantes dans les versants latéraux et arrière du toit ;
- Le remplacement des portes et châssis des trois façades ;
- L'abattage d'un thuya, l'installation d'une citerne d'eaux pluviales et le réaménagement de la zone de recul ;
- La suppression d'une cheminée existante dans le versant latéral du toit ;

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

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/01/2023 au 30/01/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact visuel et paysager de la nouvelle extension prévue à l'arrière de l'immeuble ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis la nouvelle extension ;
- L'impact du toit plat de la nouvelle extension sur la qualité paysagère de l'intérieur d'ilot ;
- L'opposition au choix de la teinte de l'extension par rapport au style architectural de l'immeuble ;
- L'impact visuel et paysager de la teinte de la corniche sur l'homogénéité formée par les deux constructions mitoyennes ;
- L'opposition à l'abattage de l'arbre situé en zone de recul et à l'imperméabilisation davantage de cette zone ;

Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en un living de 16,33m², une cuisine d'environ 9m² et d'une salle à manger de 20.87m² ;

Considérant que la profondeur de l'extension existante de 0,50m et sa hauteur sous-plafond, étant de 2,43m, ne permettent pas d'améliorer l'aménagement des pièces de vie principales ;

Considérant que le projet vise à transformer l'extension existante en une annexe à double hauteur permettant de réaménager les pièces de vie au rez-de-chaussée et d'agrandir la chambre 2 et sa salle de bain sises au 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 2m par rapport à l'extension existante ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 15m ;

Considérant que la nouvelle annexe s'alignera avec la construction voisine la plus profonde sise au n°42 et dépassera celle sise au n°38 d'environ 1m ;

Considérant que la hauteur de l'annexe proposée atteindra 5,90m au niveau de son acrotère et ne dépassera pas le profil de la construction mitoyenne sise au n°42 ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme aux dispositions du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension projetée permet d'aménager une cuisine et salle à manger de 27,42m² et un salon de 31,74m² au rez-de-chaussée et d'une chambre avec salle de bain au 1^{er} étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la nouvelle annexe sera muni d'une grande baie vitrée en aluminium de ton gris brun, de 3,85m de largeur sur 2,40m de hauteur et d'une autre baie vitrée latérale de 1,50m de largeur sur 2,40m de hauteur ; que le 1^{er} étage de l'extension sera muni de 3 baies vitrées ;

Considérant que baies vitrées permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairément naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ; que cet aménagement améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant cependant que la nouvelle extension déroge aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond des deux étages de l'extension est de 2,40 m ;

Considérant que la dérogation aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle extension sera revêtue d'un crépi sur isolant de ton gris beige clair ; que la teinte choisie s'intègre aux éléments constituant la façade arrière sans porter préjudice aux cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une petite terrasse d'environ 1,75m² au 1^{er} étage de l'extension ; que cette terrasse sera ouverte sur les deux façades latérale et arrière ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse respecte les dispositions du code civil en matière des vues directes en ce qu'elle sera aménagée à une distance d'environ 3,10m ;

Considérant que le projet propose une finition en Roofing sur le toit plat de la nouvelle extension ;

Considérant que les finitions des toitures 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 de plus que l'aménagement proposé sur le toit de l'annexe peut porter préjudice aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager une toiture végétale inaccessible sur le toit de l'annexe offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la toiture et des lucarnes existantes dans les versants arrière et latérale ;

Considérant que l'isolation de la toiture impliquera la rehausse de celle-ci et la suppression de la souche existante dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que la rehausse du toit déroge aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de 18cm le profil de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que ces transformations permettent l'aménagement de 2 chambres avec une salle de bain et un dressing et d'aménager une 3^{ème} chambre au niveau de la mezzanine sise sous-combles et dotée de deux fenêtres de toit ;

Considérant de plus que l'ensemble des travaux projetés en toiture permettent d'optimiser le volume sous combles en terme de performance énergétique ;

Considérant que cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte à l'ensemble ni à la cohérence des deux constructions mitoyennes ; que la dérogation aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU est dès lors acceptée ;

Considérant que la lucarne latérale abritant un dressing et un espace de rangement sera isolée par l'extérieur et par conséquent rehaussée de 15cm ;

Considérant que la lucarne arrière sera rehaussée de 45 cm ; que cette rehausse permet d'aménager une chambre d'une hauteur sous plafond de 2,30m ;

Considérant que cette rehausse impliquera l'agrandissement de la baie de cette lucarne ; que le nouveau châssis prévu pour cette lucarne occupera un peu plus de 76 % de la largeur extérieure de la lucarne et permettra de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors que les travaux de transformation de cette lucarne permettront de se conformer aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que les rives et les châssis des deux lucarnes existantes sont en bois de ton blanc ; que la demande prévoit de les remplacer par des rives en bois peint en gris brun et des châssis en aluminium de ton gris-brun ;

Considérant que les maçonneries de ces lucarnes seront identiques à l'existant, soit en briques de ton brun clair ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que la nouvelle lucarne déroge aux dispositions du titre II du RRU en ce que sa hauteur sous-plafond est de 2,00m ;

Considérant que la largeur intérieure de cette lucarne atteint 2,00m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre avec dressing d'une superficie nette de 26,63m² ;

Considérant que sa face avant, située en recul de 1m par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,00 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu moins de 73 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les proportions et la position de la lucarne projetée sont cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation aux dispositions du titre II du RRU est minime et n'est de nature à mettre en péril l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que les joues de la lucarne présentent une finition esthétique en tuiles plates de ton rouge orange ; que la face avant de la lucarne sera dotée d'une rive en bois peint en gris-brun et d'un châssis en aluminium de ton gris-brun ;

Considérant que le matériau choisi pour les joues et la face de la lucarne avant ne s'intègre pas dans le bâtiment existant ; qu'il y a lieu de prévoir un matériau identique à celle des joues et des faces avant des lucarnes existantes afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant que le projet porte également sur le remplacement des châssis existants en bois de teinte blanche par des portes et châssis en aluminium de ton gris brun et des corniches existantes en bois blanc par des corniches en bois peint en gris brun ;

Considérant qu'un examen des châssis existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles sont de teinte foncée ;

Considérant que la teinte choisie pour les châssis, les rives et les corniches s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant que les façades visibles depuis l'espace public et les toitures inclinées seront maintenues ;

Considérant cependant que la porte de garage cintrée en bois peint en blanc sera remplacée par une porte sectionnelle droite en aluminium de ton gris brun ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que les matériaux et l'aspect des châssis prévus en façades visibles depuis l'espace public ne s'accordent pas aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble des deux constructions mitoyennes au point de vue esthétique et urbanistique ainsi qu'au style architectural du bâtiment existant et n'assurent pas l'intégration de l'immeuble dans le contexte urbanistique de l'avenue ;

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

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant de plus 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 qu'il y a lieu de prévoir pour les façades avant et latérale une menuiserie en bois de teinte gris brun dont le style s'inspire des menuiseries existantes ;

Considérant que la demande prévoit le réaménagement de la zone de recul et l'installation d'une citerne d'eaux de pluie de 7000l en cette zone ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant cependant que ces travaux impliqueront l'abattage d'un thuya et la réduction de la surface plantée en pleine terre en zone de recul ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures aux îlots de chaleurs urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que les arbres contribuent à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aident à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduisent la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie ;

Considérant que les arbres créent des zones de protection contre la chaleur et contribuent au rafraîchissement grâce à l'évapotranspiration ;

Considérant que le maintien des arbres permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et s'inscrit dans une stratégie de gestion durable du territoire en limitant l'artificialisation des sols ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande dispose d'une grande zone de cours et jardin et permet d'y aménager cette citerne d'eux pluviales notamment en dessous de la terrasse en bois prévue à l'arrière de l'extension ;

Considérant que l'installation d'une citerne en zone de cours et jardins permet également de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

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 :

- **Prévoir pour les façades visibles depuis l'espace public les châssis en bois de teinte gris brun ;**
- **Prévoir une porte de garage cintrée en bois de ton gris brun ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Installer la citerne d'eaux de pluie en zone de cours et jardins et rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;**
- **Ne pas abattre le Thuya et prévoir à la place de la citerne prévue en zone de recul un aménagement planté en pleine terre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur du toit est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les hauteur sous-plafond 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 ;

Rue Théophile Vander Elst, 13

Objet de la demande :

Rehausser l'immeuble de 2 niveaux et aménager 2 appartements supplémentaires

Motif de la CC :

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

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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

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

Considérant que la demande porte sur un petit immeuble mixte, de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », composé d'un rez-de-chaussée commercial et d'un appartement ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser l'immeuble de 2 niveaux et d'aménager 2 appartements supplémentaires ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'installation d'un balcon et d'un escalier reliant l'appartement du 1er étage au jardin ;
- La rehausse de l'immeuble sur 2 niveaux (1 étage + combles aménagés) ;
- L'aménagement de 2 appartements supplémentaires ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 03/01/2023 ;

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 5 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le gabarit du projet, jugé trop imposant ;
- L'impact du projet sur l'ensoleillement des biens circonvoisins ;

- Les vis-à-vis causés par l'installation de balcons en façade arrière ;
- L'enclavement qu'engendre le projet pour le bien voisin de gauche ;
- L'absence d'emplacement de parcage malgré la création de deux logements ;
- Le non respect des normes de stationnement en dehors de la voie publique (Titre VIII du RRU)

Vu l'avis reporté par la commission de concertation en séance du 31/01/2022 ;

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS ;

Vu la configuration particulière des lieux et plus particulièrement sa situation à proximité de l'angle formé par la rue du Bien-Faire et la rue Théophile Vander Elst ;

Considérant que le bien voisin de gauche (n°15), de gabarit « rez + 1 + toiture », présente une hauteur anormalement faible par rapport aux autres biens de la rue ;

Considérant que le bien voisin de droite (n°11), de gabarit « rez + 3 + toiture », présente, à l'inverse, une hauteur anormalement élevée par rapport aux autres biens de la rue ;

Considérant que la rehausse envisagée doit donc tenir compte de cette situation particulière de façon à assurer un raccord harmonieux entre les deux constructions voisines ;

Considérant la hauteur de la façade avant dépassera, au niveau de la limite mitoyenne de gauche, la façade du bien voisin de 3,00 m ; qu'elle sera alignée sur la façade de l'immeuble situé au n°17 ;

Considérant que la façade présentera une hauteur plus importante du côté droit de façon à assurer une transition harmonieuse avec le bien voisin de droite,

Considérant dès lors, que le projet soumis est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (Titre 1, article 5) ;

Considérant que la demande la déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la partie arrière du nouveau volume dépasse le profil mitoyen du bien voisin de gauche de 5,2 m ;

Considérant que la différence de hauteur s'élève à 3,6 m au niveau du mur mitoyen ; que la rehausse atteignant les 5,2 m est en retrait de 1,8 m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la rehausse projetée du mur accentue l'effet d'enclavement subi par l'immeuble situé au n°15 ;

Considérant que le faite de la nouvelle toiture sera situé à 4,80 m sous le faite du bien voisin de droite, et 2,65 m au-dessus du faite du bien voisin de gauche ;

Considérant qu'il sera, par ailleurs, à la même hauteur que le faite du bâtiment situé au n°17 ;
Considérant que la dérogation au niveau de la toiture projetée est inhérente à la densité projetée et plus particulièrement par l'aménagement d'un troisième logement sous combles ;
Considérant que le projet est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre 1, article 4) ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au niveau du 1^{er} étage et la réalisation d'un escalier extérieur adossé l'annexe contiguë au bien sis au n°11 permettra à l'appartement de bénéficier d'un accès direct au jardin et de permettre au logement de disposer espace extérieur,

Considérant que la largeur du balcon s'élève à 1m et permet aux chambres d'accéder au jardin situé en contrebas ;

Considérant que ce balcon donnera vue sur les toitures plates des annexes existantes ;

Considérant que ces toitures sont revêtues d'une membrane étanche de couleur sombre ; qu'il y a lieu

d'être attentif à l'albédo des matériaux exposés à un fort ensoleillement et d'éviter au maximum les surfaces couvertes de matériaux absorbant la chaleur et d'améliorer l'aspect visuel de ces toitures ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'utilisation des toitures végétalisées ou des matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

Considérant qu'au vu de la configuration particulière des lieux, les balcons projetés aux 2^{ème} et au niveau des combles aménagés génèrent des vues intrusives sur les jardins situés en contrebas ; qu'ils portent atteinte à l'intimité des résidents et à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant que l'appartement situé sous combles disposera d'une terrasse tropézienne en façade avant ;

Considérant que cette terrasse tropézienne ne respecte pas les dispositions du code civil en matières de vue droite en ce qu'elle se situe à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il convient de prévoir une terrasse incluse dans le versant de toiture respectant un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant ; que la densité projetée de 3 logements, le volume projeté et la nécessité de prévoir pour chaque logements un espace d'agrément compromet le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de diminuer la densité à 2 logements en prévoyant au second étage un duplex, en supprimant la rehausse de la cage d'escalier, en aménageant une lucarne intégrée dans le versant de toiture et en recul par rapport au plan de la façade arrière, en supprimant les balcons côté arrière et en réduisant la superficie de la terrasse aménagée dans le versant avant de la toiture en respectant un recul d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne sis au n°15 ;

Considérant que la grande majorité des façades de la rue sont en briques ; qu'il y a lieu de respecter cette caractéristique architecturale ;

Considérant qu'il y a donc lieu de corriger la légende de la situation projetée ; qu'il y a, par ailleurs, lieu de préciser la couleur des briques via une référence de type RAL ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de menuiseries, d'appuis de fenêtre et de bardage en aluminium ;

Considérant que l'utilisation d'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 de menuiserie répondant 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 qu'il y a donc lieu de prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des appuis de fenêtre et un bardage composés de matériaux écologiques, afin de répondre aux objectifs du Plan communal de développement ;

Considérant que les garde-corps projetés en façade arrière seront en verre ;

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages ;

Considérant que les espaces intérieurs du rez-de-chaussée commercial et de l'appartement du 1^{er} étage seront inchangés ;

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

Considérant que le formulaire de demande de permis (annexe 1) indique que 6 emplacements vélos seront créés ; que les plans n'apportent toutefois aucune information concernant la localisation et l'aménagement du local à vélo ;

Considérant que les plans n'apportent pas non plus d'information concernant la création de locaux d'entretien (stockage des ordures ménagères et du matériel de nettoyage) ;

Considérant que les travaux relatifs à un immeuble à logements multiples doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble en matières de locaux de service (chapitre 5 du titre 2 du RRU) ;

Considérant qu'il serait également souhaitable de prévoir des locaux de stockage destinés aux occupants des appartements, au niveau du sous-sol ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas et ne disposera pas d'emplacement de parcage ;

Considérant toutefois, que l'immeuble est situé à proximité d'un noyau commercial (place Eugène Keym), de la gare de Watermael, de plusieurs arrêts de transports publics (train et lignes de bus 17, 41, 95) et d'une station Villo ! (Avenue du Col-Vert) ; que l'immeuble disposera de plus,
Considérant que le projet prévoit un local à vélos pour 6 vélos ; que le fait de s'engager en faveur des modes de déplacement actifs est en ligne avec les objectifs régionaux en matière de mobilité ; qu'il convient d'améliorer l'accessibilité de ce local vélo en la déplaçant au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet, qu'il serait possible d'aménager un local vélo au niveau de la pièce de service situé au rez-de-chaussée ; que la superficie de ce local s'élève à environ 9m² ;

Considérant que de chapitre 3 du titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme portant sur le nombre d'emplacement de parcage à prévoir ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements ;

Considérant que l'ajout d'un parking au rez-de-chaussée entraînerait la suppression d'un commerce de proximité au rez-de-chaussée ; que l'affectation du commerce est conforme au PRAS; que la création d'un parking dans le bâtiment résulterait en la suppression d'une place de stationnement sur la voie publique ; qu'une porte de garage en façade avant n'est pas un élément typique des bâtiments dans la rue ; que la création d'un garage n'améliorerait ni la qualité de l'ensemble du bien et ni son environnement ;

Vu l'étude d'ensoleillement fournie en séance par l'architecte ;

Considérant les déclarations émises en séance du 31/01/23 par la propriétaire du bien voisin sis au n°15 en ce qui concerne l'absence sur les documents graphiques d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que moyennant les adaptations évoquées ci-avant, les nuisances subies notamment en termes d'ensoleillement n'excéderont donc pas les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit supporter en cas de construction ou transformation sur un terrain voisin ;

Considérant qu'il convient de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin.

Considérant que les plans indiquent que la façade avant sera couverte d'un crépi sur isolant ; que cette légende ne correspond ni à la représentation graphique (briques), ni aux indications de la note explicative (brique sur isolant) ;

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

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

- Diminuer la densité à 2 logements en prévoyant au second étage un duplex ;
- Supprimer la rehausse de la cage d'escalier ;
- Aménager en façade arrière une lucarne intégrée dans le versant de toiture en recul par rapport au plan de la façade arrière et en retrait de 3m de la limite mitoyenne sis au n°15 ;
- Mentionner sur les documents graphiques la fenêtre de toiture existante sur le bien sis au n°15 ;
- Supprimer les balcons au deuxième et sous combles côté arrière ;
- Prévoir un garde-corps en métal ajouré pour le balcon situé au premier étage ;
- Prévoir une finition soignée sur les toitures plates des annexes existantes (toiture végétalisée ou gravier de ton clair) ;
- Réduire la superficie de la terrasse projetée en façade à rue en prévoyant une terrasse incluse dans le versant de toiture et en respectant un recul de 1,90 m entre la terrasse avant sous combles et la limite mitoyenne de gauche (côté n°15) ;
- Corriger la légende de l'élévation de la façade avant concernant le revêtement prévu (remplacer le crépi par de la brique) ;
- Prévoir des menuiseries en bois au niveau de la façade avant ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir des appuis de fenêtre et un bardage composé de matériaux écologiques (pierres naturelles, matériaux biosourcés, ...) ;
- Aménager un local à vélos au niveau de la pièce de service du rez-de-chaussée ;
- Prévoir, au sous-sol, des locaux de rangement privés destinés aux occupants des appartements ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin, et ce, dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des toitures plates des annexes existantes (type toiture végétalisée ou matériaux de teinte claire) dans l'année 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (Titre 1, article 6) est refusée 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 ;

Drève du Duc, 137

Objet de la demande :

modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme PU/31218-21, délivré le 13/09/2021 pour ajouter un étage à la maison et réaliser une piscine en zone de recul

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel :

Considérant que la commission de concertation du 31 janvier 2023 a décidé de reporter son avis dans l'attente d'une alternative visant à réduire l'impact volumétrique de l'étage projeté de manière à ce qu'il soit secondaire par rapport au corps principal en :

- Prévoyant un retrait de plus de 1 m par rapport au plan de la façade arrière de la maison ;
- Rehaussant le mur acrotère du premier niveau ;

Considérant que le demandeur nous a transmis un visuel de cette alternative, accompagné du plan du 2^{ème} étage, en date du 10 février 2023 et répondant aux conditions émises par la commission de concertation lors de sa séance du 31 janvier 2023 ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle en cours de construction, ayant fait l'objet d'une division le 09/10/2019 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été notifié en septembre 2021 pour construire une maison presque passive ;

Considérant que cette demande initiale visait la construction d'une maison unifamiliale isolée de gabarit rez + 1, à toiture plate végétalisée et abritant quatre chambres, un bureau et deux salles de bain ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme PU/31218-21, délivré le 13/09/2021 pour ajouter un étage à la maison et réaliser une piscine en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un second étage, en recul des façades avant et latérales, pour l'aménagement de la chambre parentale, avec dressing, toilette et salle de bain ;
- Le placement d'un escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- L'agrandissement de la pièce de vie principale au rez-de-chaussée par l'agencement d'un espace bibliothèque / salon en partie arrière ;
- La réalisation d'une piscine de 13 m² en zone de recul, pouvant être recouverte par une terrasse coulissante ;
- La suppression de la cour anglaise initialement prévue en façade latérale droite ;
- Le placement des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture plate du nouvel étage ;

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à quatre chambres, un dressing, un bureau et deux salles de bain ;

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

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

- Dérogations aux articles 8 (hauteur - constructions isolées) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce que la hauteur de l'étage supplémentaire dépasse la hauteur de façade avant des constructions voisines ;

Considérant néanmoins que les constructions avoisinantes disposent de combles aménagés ;

Considérant que la demande concerne une maison à toiture plate ;

Considérant que le second étage reste intégré dans le gabarit d'une toiture à versants à 35° prenant naissance sur la limite mitoyenne gauche de la parcelle au niveau supérieur de la corniche de la construction voisine de gauche ;

Considérant que l'implantation de l'étage sollicité est prévue avec un recul de 1,80 m par rapport au plan de la façade avant, de 3,91 m par rapport à la façade latérale droite et de 0,89 m par rapport à la façade latérale gauche ;

Considérant toutefois que la façade arrière initiale du second étage était implantée dans le prolongement de celle des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'habitation ;

Considérant que cette disposition allouait une superficie de plancher brute à l'espace parents de pratiquement 50 m² ; que le recul proposé réduit cette superficie brute à un peu moins de 44 m² ;

Considérant que l'implantation modifiée du second étage est prévue avec un recul de 1,01 m par rapport au plan de la façade arrière des niveaux inférieurs ;

Considérant que ce dernier niveau serait aménagé en une seconde salle de bain en partie arrière, une toilette au centre et une chambre avec espace dressing d'un peu plus de 17 m² en partie avant ;

Considérant que l'escalier prévu entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage sépare ces deux parties du dernier niveau ;

Considérant que les dimensions extérieures du second étage de la maison seront limitées à 7,70 m pour la profondeur et 5,71 m pour la largeur ;

Considérant que le retrait à l'arrière de cet étage permet de réduire son impact visuel sur et depuis les jardins des habitations avoisinantes ;

Considérant que la limite de fond de parcelle se trouve à 2,15 m de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la salle de bain disposera d'une fenêtre dans sa façade arrière ; qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie, mais d'un local de service ;

Considérant dès lors que cette baie ne serait pas de nature à engendrer des vues intrusives vers les jardins voisins ;

Considérant que le recul proposé en partie arrière du niveau sollicité permet une intégration plus discrète de ce niveau aux caractéristiques urbanistiques du voisinage, l'assimilant davantage à un niveau de toiture ;

Considérant en outre que l'alternative proposée par les demandeurs prévoit de rehausser l'acrotère du 1^{er} étage de 50 cm par rapport à la proposition initiale ;

Considérant que cette rehausse d'acrotère participe également à la limitation de l'impact volumétrique du penthouse ;

Considérant en effet que la hauteur du dernier niveau perçue depuis l'espace public et les propriétés voisines s'en trouve réduite ;

Considérant par conséquent que la construction d'un second étage en recul des façades ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'aménagement de l'espace parental au 2^{ème} étage permet de libérer de l'espace au rez-de-chaussée et donc d'agrandir la pièce de vie principale du logement ;

Considérant que l'ancienne chambre parentale sera aménagée en bibliothèque / salon TV en façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle pièce de vie est largement ouverte sur la partie avant du rez-de-chaussée via une baie d'une largeur de 5 m ;

Considérant que la surface de la pièce de vie principale s'en trouve portée à 80 m² ;

Considérant que cette superficie est davantage en adéquation avec un logement unifamilial de quatre chambres et un bureau ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) est acceptable, moyennant la création d'un recul à l'arrière du nouvel étage ;

Considérant que des panneaux solaires seront placés sur la nouvelle toiture du dernier étage ;

Considérant que ces derniers dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce qu'ils augmentent davantage cette dernière dimension ;

Considérant que ces panneaux participent à la politique de développement durable soutenue par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que ces éléments techniques dépassent le niveau de l'acrotère de 35 cm ;

Considérant qu'ils sont implantés en retrait tant des façades avant et arrière que des façades latérales du penthouse ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de mesures particulières de publicité et de l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 33/2 de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit "de minime importance", tel que modifié subséquemment ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'une terrasse et une piscine y sont prévues ;

Considérant que, dans le permis d'urbanisme d'origine, la zone de recul accueille la citerne d'eau de pluie, le bassin tampon de la parcelle et la terrasse du logement ;

Considérant que l'équipement de gestion des eaux pluviales, nécessitant une imperméabilisation partielle de la zone de recul de moins de 10 m², permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant qu'une petite piscine, d'une surface utile de 13 m², est sollicitée en zone de recul, à 3,55 m de la limite latérale droite de la parcelle ;

Considérant que la longueur de cet équipement de loisir se limite à 5 m ; que sa largeur atteint 2,60 m ;

Considérant que la terrasse prévue en zone de recul, implantée à l'angle avant droit de la maison unifamiliale, sera agrandie pour recouvrir la piscine sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif ;

Considérant que le projet engendre une imperméabilisation de la parcelle de 45,8 % ;

Considérant que les zones de recul visent au développement de la flore et participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit de clôturer la parcelle et de réaliser des plantations le long de l'avenue Van Becelaere, le long de la limite mitoyenne de droite, légèrement au-delà de la fin de la terrasse, ainsi que le long de la limite de fond de parcelle ;

Considérant que la zone de cours et jardins est limitée, de par l'important recul à respecter pour la façade avant de la construction, à une profondeur de 2,15 m ;

Considérant que la construction d'une piscine de 13 m² en zone de cours et jardins, implantée à 2 m minimum des limites de propriété constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 1° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit "de minime importance", tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les retraits latéraux de la piscine sollicitée atteignent 8 m du côté gauche (vers le n° 3 de l'avenue Van Becelaere) et 3,55 m du côté droit (vers le n° 137 drève du Duc) ;

Considérant que le recul de la piscine, par rapport à l'alignement, atteint à 2,76 m ;

Considérant que ces reculs permettent de limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que le projet de piscine ne nécessite aucun abattage d'arbre et ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure ;

Considérant que le système de filtration prévu pour la piscine respecte les mesures de protection de l'environnement en ce que l'eau sera traitée par un système UV et un filtre à sable ;

Considérant également que la piscine sera équipée d'un volet immergé afin de limiter les déperditions de chaleur ; que la terrasse coulissante viendra recouvrir la piscine et son volet ;

Considérant que la terrasse et la piscine sont orientées au Sud ;

Considérant que le revêtement de la terrasse sera en bois ; qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de la perméabilité de la zone de terrasse non occupée par la piscine ;

Considérant que les plantations projetées en zone de recul devraient permettre d'assurer une intimité suffisante tant vis-à-vis de l'espace public qu'entre des jardins de ville, situés sur ou à proximité immédiate d'un angle de deux voiries ;

Considérant en outre que la terrasse agrandie et la piscine, telles que prévues, ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant par ailleurs que la demande modificative vise également la suppression de la cour anglaise initialement prévue en zone de retrait latéral ;

Considérant que cet élément dérogeait aux prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) ; que la demande de permis d'urbanisme modificatif supprime donc une dérogation liée à l'aménagement des abords de la construction ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

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

Considérant que le projet consiste en la modification de la construction, en ossature bois, d'une maison unifamiliale presque passive ;

Considérant que toutes les toitures plates inaccessibles du projet seront végétalisées ;

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

Considérant que le second étage était initialement recouvert d'un bardage en bois (frêne) ajouré, tout comme le 1^{er} étage ;

Considérant que l'alternative proposée prévoit de recouvrir le dernier niveau par un bardage en bois-ciment de teinte gris anthracite ;

Considérant que le rez-de-chaussée est également recouvert du même bardage ;

Considérant que seul le 1^{er} étage sera recouvert du bardage en bois ajouré (frêne), ce qui participe à l'intégration architecturale du penthouse dans la construction ;

Considérant que plusieurs constructions avoisinantes disposent de toitures recouvertes d'ardoises ;

Considérant dès lors qu'outre le fait que la teinte sombre du second étage absorbe la lumière et donc limite son impact visuel, elle rappelle les toitures en ardoises existantes à proximité de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'au vu de la disposition du bien, entouré de parcelles et de voiries abondamment plantées, le rappel du bardage en bois-ciment gris anthracite pour l'étage supplémentaire s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme délivré en 2021 n'est pas de nature à porter atteinte à la ZICHEE ;

Considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme initial (réf. PU-31218-21), non visées par la présente demande de modifications restent d'application ;

Considérant également que toute modification non explicitement sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif en application de l'art. 102/1 du CoBAT ne saura en aucun cas être octroyée implicitement ;

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 :

- Implanter la façade arrière du second niveau en retrait de 1,01 m par rapport au plan de la façade arrière de la maison, comme proposé dans l'alternative du 10/02/2023 ;
- Recouvrir le second étage du bardage en bois-ciment de teinte gris anthracite ;
- Rehausser le mur acrotère du premier niveau de 50 cm ;
- 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 esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la construction isolée (titre I, art. 8) et l'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) 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 ;
