



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 05 septembre 2019

**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/30693-18	Monsieur et Madame MALOU Graziella HUMBLET Nicolas	Avenue des Courtilières 15  transformer l'habitation unifamiliale en 2 appartements et rehausser le toit	X	Art 153§2 CoBAT  Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre 1 art 4 profondeur et 6 hauteur de la toiture

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

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale en 2 appartements et rehausser le toit ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de 2 appartements 2 chambres
- la rehausse de la toiture au niveau du voisin le plus haut
- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée
- l'isolation des façades avant et arrière

Considérant que la demande est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

- art 4 du titre 1 en matière de profondeur en ce que les constructions dépassent de plus de  $\frac{3}{4}$  la profondeur totale de la parcelle
- art 6 du titre 1 en matière toiture en ce que la hauteur de l'immeuble dépasse de 18cm le faite de l'immeuble voisin le plus haut
- art 10 du Titre 2 en matière d'éclairage naturel (chambres en façade avant)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 153 du CoBAT (dérogation au RRU) du 21/06/2019 au 08/07/2019 ; qu'aucun courrier de réclamation ne nous est parvenu dans les délais requis ;

Considérant que le nouveau gabarit proposé s'intègre entre les constructions voisines en s'alignant sur le n°13 de l'avenue des Courtilières et dépassant légèrement du profil particulier de l'immeuble sis au n° 16 de l'avenue des Mantes qui présente une toiture plate et un étage en retrait ;

Considérant que la rehausse permet d'adapter les espaces au programme de 2 appartements demandé ;

Considérant que le nouvel immeuble propose 2 logements dont l'aménagement répond aux dispositions du RRU en matière de qualité des espaces habitables ;

Considérant qu'une petite extension de 90cm de profondeur est réalisée au rez-de-chaussée au bénéfice de l'appartement « rez -1er étage » afin d'aménager l'unique WC de l'appartement ;

Considérant que cette annexe implique une dérogation au RRU en matière de profondeur en ce que les constructions dépassent de 65cm les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que l'implantation proche de l'angle de l'immeuble explique la faible profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette extension est alignée sur la profondeur de l'immeuble voisin sis au n°13 et entre les murs mitoyens existants de part et d'autre et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que des balcons sont réalisés au 1er et 2ième étage entre ces mêmes profondeurs existantes de mitoyen ; que ceux-ci permettent d'ouvrir les séjours des appartements sur de petits espaces extérieurs dont les dimensions ne sont pas à même de générer de nuisances ;

Considérant que des bacs de plantations sont aménagés contre le mitoyen du côté du n°13 de l'avenue des Courtilières afin de se conformer au Code civil ;

Considérant que le dépassement en hauteur est limité au strict minimum afin de permettre l'aménagement d'une chambre sous combles présentant une hauteur sous plafond acceptable tout en répondant aux exigences PEB qui assimilent la demande à une construction neuve (épaisseur d'isolant plus importante et ventilation double flux, ventilateur et réseau de gainage) ;

Considérant que la largeur de la rue rend peu visible les toitures des immeubles et que les corniches sont alignées afin de renforcer l'intégration de la rehausse ;

Considérant que les façades sont rafraîchies et modernisées par la pose d'enduits isolants de teinte claire, de pierre bleue et de châssis et portes en aluminium de couleur noir/gris foncé ;

Considérant que la pierre bleue est utilisée, comme traditionnellement, pour protéger le soubassement de l'immeuble mais aussi en tant que matériau de liaison entre les baies du 1er et 2ième étage créant une animation esthétique des façades ;

Considérant que la dérogation au RRU au niveau des chambres à coucher est motivée par :

- Le maintien des largeurs des baies
- Le maintien de la hauteur des baies afin de rester aligner sur la hauteur des baies des séjours ;

Considérant qu'en matière de stationnement et de mobilité, le garage existant est conservé ; que le hall d'entrée permet le rangement\*de 2 vélos ;

Considérant que sur les plans 4 vélos sont dessinés en plus d'un espace de rangement pour l'appartement du 1er étage ce qui ne permet pas une utilisation optimale des vélos ; que le stationnement de 2 vélos à l'intérieur de l'immeuble est une solution satisfaisante ;

Vu le protocole de Kyoto ratifié par la Belgique visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant 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 l'aluminium ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est plus 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 ;

Vu les déclarations du demandeur émises en séance :

- concernant l'intégration de la descente d'eau pluviale dans la nouvelle façade ;
- concernant la possibilité de construire une terrasse perméable au rez-de-chaussée afin de compenser la construction au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
- concernant la pose de châssis en aluminium tel que prévu dans la légende des plans (et non du pvc tel que repris dans la note explicative)

Vu l'avis du SIAMU du 27/03/2019 ;

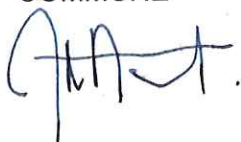
**Avis favorable sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- placer des châssis et porte en bois (à l'exception de la porte de garage qui peut être en aluminium) ;
- intégrer la descente d'eau pluviale dans la nouvelle façade ;
- réaliser la terrasse en matériau perméable au rez-de-chaussée ;
- respecter les remarques émises par le SIAMU ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 Titre 1 art 4 profondeur, titre 1 art 6 Toiture et Titre 2 art 10 en ce qui concerne respectivement : le dépassement des constructions sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle de 60cm, le dépassement de la hauteur maximale autorisée de +/-20cm de la toiture et la superficie nette éclairante inférieure à 1/5 de la surface de la pièce du fait du maintien des baies existantes des chambres en façade avant au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ