



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFD/1697 543/ IPE/1B/2019/ 1709671	Centre public d'Action sociale de Watermael- Boitsfort	Avenue des Hannetons 50 Rue du Loutrier 69 Etendre et reconditionner partiellement la résidence pour seniors - Pôle du 3ème âge	X	<p>application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))</p> <p>application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)</p> <p>application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)</p> <p>application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)</p> <p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p>

					<p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)</p> <p>application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) prescription 5.2</p>
--	--	--	--	--	---

Considérant que les documents soumis aux mesures particulières de publicité étaient incomplets (absence des tableaux des superficies de planchers par bâtiment) ;

Considérant dès lors que les riverains n'ont pas pleinement pu prendre connaissance de l'impact du projet sur le voisinage ;

Considérant qu'il convient d'avoir une réflexion sur la mise en évidence du parti pavillonnaire depuis l'avenue des Hanneçons, sur les abords, les matériaux, les coursives et la cage d'ascenseur ;

AVIS REPORTE EN VUE D'ORGANISER UNE NOUVELLE ENQUÊTE PUBLIQUE.

COMMUNE : ABSTENTION



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT




Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame COPPIETERS



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	10:00	PU/30931-19	Madame Elene RIORDAN	avenue de la Fauconnerie 9 rénover la façade, nettoyer et peindre le mur, les châssis, la porte de garage + isoler	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du PPAS Zone 4 « Souverain Ouest » AE 18/03/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit de rénover la façade avant :

- nettoyage et peinture en blanc cassé
- peinture des châssis et de la porte d'entrée en gris foncé
- pose d'une nouvelle porte de garage

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière par la pose d'un enduit sur isolant de teinte blanc cassé de 15cm d'épaisseur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/02/2020 au 02/03/2020 en application de l'art. 126 §11 du COBAT :

- dérogation au PPAS en ce que la profondeur de l'immeuble existant dépasse la profondeur autorisée au PPAS ;
- dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur titre I, art. 4

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

Considérant que la situation de droit de l'immeuble au PPAS est actuellement déjà en dérogation, en ce que la profondeur dépasse la profondeur prévue en situation projetée;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et n'a pas de répercussion sur le voisinage en ce que l'épaisseur projetée est de 15cm;

Considérant que le projet participe à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et aux économies d'énergie;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la DU :

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 Titre 1 art 4 profondeur et du PPAS en matière de profondeur 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 KREÚTZ



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:15	PU/30925-19	Monsieur et Madame David et Isabelle SMET-ASBIL	Avenue des Campanules 16 transformer et étendre une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Vu qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/02/2020 au 17/02/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur la perte d'intimité qu'occasionnera le percement de la fenêtre latérale dans le mur de la nouvelle annexe ; la perte d'intimité qu'engendre l'abattage du sapin planté entre les n° 16 et 14a, la plantation d'arbres palissés permettant de reformer un écran visuel végétal ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe en zone latérale de recul et façade arrière
- La transformation de la façade arrière

Considérant que la maison, dans son état actuel, n'est plus en adéquation avec les besoins de ses occupants (une famille de cinq personnes), notamment en ce que :

- La cuisine actuelle est beaucoup trop petite, et manque de relation avec les autres espaces de vie;
- La maison dispose d'un beau et généreux jardin mais les pièces de vie en profitent très peu (manque de communication visuelle et de lumière naturelle) ;
- Les circulations au sein de la maison (au rez-de-chaussée, principalement) sont tristes et sombres depuis l'entrée jusqu'à la cuisine (couloir étroit, cage d'escalier isolée du reste de la maison, cuisine confinée...) ;
- La maison manque d'espaces dédiés aux activités familiales (jeux, lecture, bureau...) et d'un hall d'entrée confortable (disposant de suffisamment d'espace pour circuler et ranger) ;

Considérant que la demande de dérogation est motivée sur base de l'analyse des implantations, profondeur et gabarits des immeubles voisins ;

Considérant que cette réflexion tend à privilégier l'extension des espaces de séjour par la construction d'une annexe latérale qui se « replie » et s'accroche sur la façade arrière, ce qui permet d'entrer autre de ne pas allonger la profondeur du rez-de-chaussée et ne pas assombrir par conséquent ceux-ci ;

Considérant que ce choix implique une dérogation au RRU qui privilégie l'aménagement de ces zones en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit de conserver un retrait latéral de 2m par rapport à la limite mitoyenne afin de conserver une zone de jardin latérale mais également de limiter l'impact sur l'immeuble sis au n°14a et de se conformer au Code civil ;

Considérant que le volume est implanté en retrait de 7m50 par rapport à la rue ;

Considérant que ces retraits (façade avant et latéral) permettent également de maintenir la typologie 3 façades de l'immeuble ;

Considérant que les dimensions de la parcelle et la superficie de la zone non bâtie réservée aux espaces de pleine terre limitent l'impact de l'imperméabilisation, le rapport I/S passant de 0.28 à 0.35 et l'augmentation de surface imperméabilisée au sol étant de 32m² ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle annexe est recouverte d'une toiture végétale extensive de type sedum, participant à la valorisation des qualités végétales de la parcelle et de l'intérieur d'ilot ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement en ce que le projet offre aux occupants davantage de surface habitable, de lumière naturelle, de fluidité ainsi qu'une meilleure communication et relation avec l'extérieur notamment par le décroissement des pièces de vie tel qu'existant ;

Considérant que le projet d'annexe se présente sous forme d'une architecture sobre et rationnelle ;

Considérant que le projet respecte, conserve et valorise l'identité architecturale « particulière » et patrimoniale du bâtiment en ce que l'extension ne prend pas le dessus sur celle-ci, mais dialogue avec elle ;

Considérant que l'esthétique et l'architecture sobre, aux lignes droites et contemporaines de l'annexe sont établis afin de permettre une lecture évidente du projet qui contraste avec l'aspect classique et plus « chargé » des façades d'origine et qui distingue très nettement l'ancien et le nouveau ;

Considérant que les bandeaux horizontaux de la façade pignon existante restent visibles dans leur totalité, grâce à un léger décrochement de l'extension et à l'implantation en retrait de l'annexe ;

Considérant qu'en termes d'ouvertures, une transition est opérée entre la rue et le jardin, le volume de l'extension étant traité de manière très monolithique côté rue, la façade latérale, étant dotée de quelques percements ponctuels (apportant de la lumière au cœur de la maison), afin de préserver l'intimité du voisin ;

Considérant que dans le cadre de la réalisation du permis octroyé au voisin sis au n° 14a en 2015, une terrasse a été aménagée en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée et un balcon au niveau du chien-assis en façade arrière et latérale générant des vues vers le n° 16;

Considérant que l'impact des aménagements réalisés au n° 14a, et demandés au n°16, sont de même nature et non disproportionnés par rapport aux projets de transformation visant l'amélioration de l'habitabilité de ces habitations ;

Considérant que le sapin planté entre les habitations 14a et 16 sur la parcelle du n°16 joue un rôle important en ce qu'il préserve réciproquement l'intimité des intéressés ;

Considérant que ce sapin est maintenu mais qu'il faudra toutefois porter une attention particulière à sa pérennité durant les travaux, par la mise en place d'une protection du réseau racinaire ;

Considérant qu'outre l'arbre, les distances de 5m entre façades d'une part et les nouveaux percements à 2m de l'axe mitoyen (conformes aux dispositions du Code civil) d'autre part sont appropriées ;

Considérant que le nombre de percements effectués en façade latérale a été étudié afin de réduire tant que possible l'impact pour le voisin direct tout en se conformant aux besoins en terme d'habitabilité et tel que définit au RRU ;

Considérant par conséquent que la fenêtre percée latéralement au 1^{er} étage de la nouvelle annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet en façade arrière permet de revoir l'austérité de la façade existante, les rapports entre espaces intérieurs et extérieurs étant pour ainsi dire inexistant ;

Considérant que cette façade est isolée thermiquement (pose d'un isolant et crépi, de même teinte que la brique) et les châssis remplacés afin de former un ensemble esthétiquement cohérent ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont étudiés en cohérence avec la conception épurée et sobre de l'annexe : soubassement en béton, façades enduites de teinte blanche, châssis en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les modifications apportées à la façade existante et au pignon sont limitées :

- L'ancienne porte d'entrée est maintenue (pour conserver l'histoire de la maison) mais un double vitrage (sans cadre) est placé, côté extérieur, dans le jour de la maçonnerie.
- Une nouvelle baie, pour éclairer la chambre du deuxième étage dans le mur pignon dont le châssis reprendra le même langage que les nouveaux châssis de l'annexe.

Considérant qu'une nouvelle citerne, non reprise sur les plans, est intégrée au projet ;

Vu les déclarations du demandeur concernant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour l'abattage du sapin ;

Considérant que cette demande complètera les aménagements prévus par la présente demande en ce qui concerne les plantations ;

AVIS favorable à l'unanimité en présence du représentant de la DU :

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 Titre 1 art 11 du RRU en ce qui concerne la construction en zone de recul latérale est accordée 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

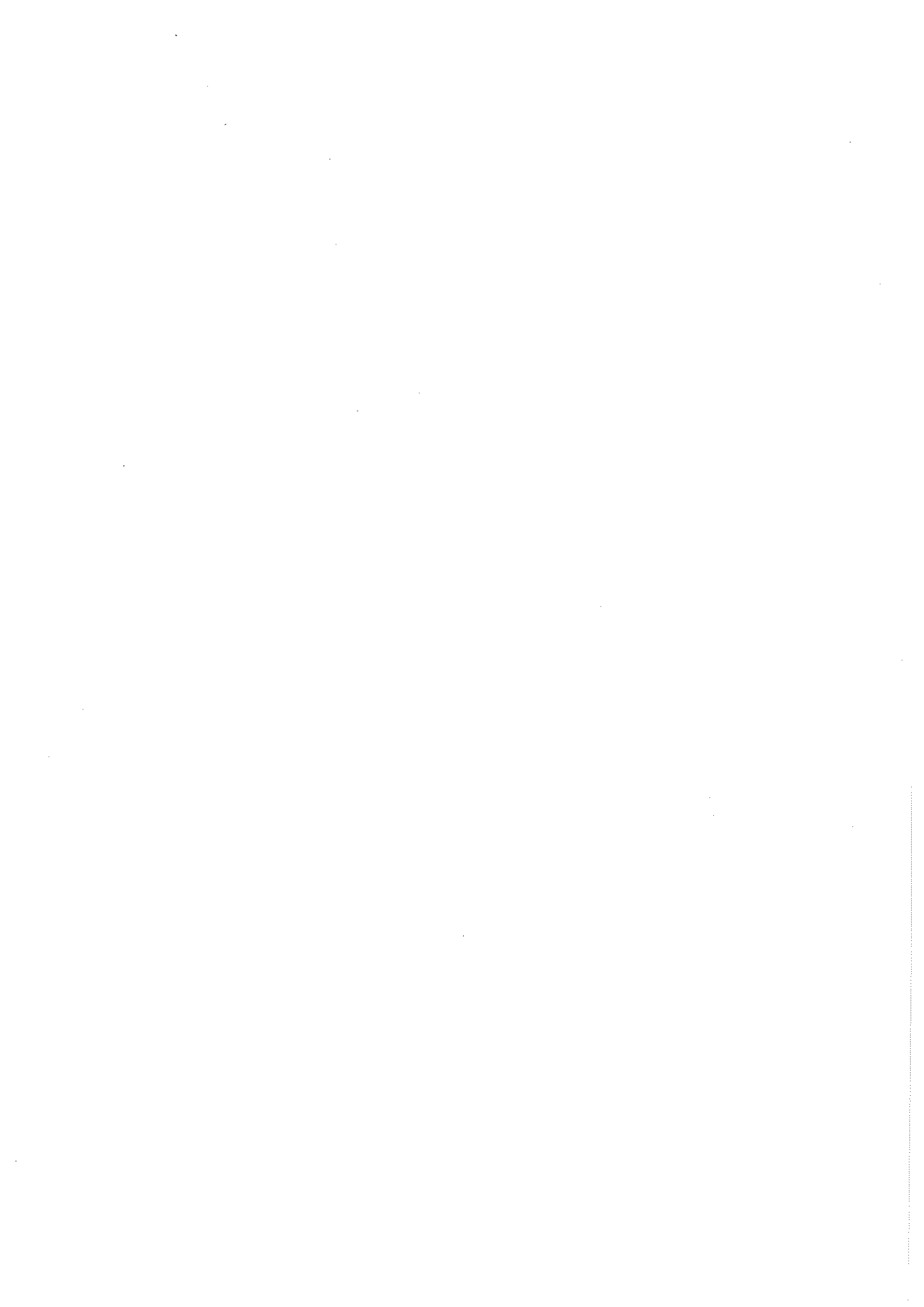


Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:45	PU/30936-19	GENERALI REAL ESTATE INVESTMENT S.A.	Boulevard du Souverain 100 créer et mettre en conformité des terrasses + remplacer une fenêtre fixe par un châssis ouvrant	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé zone 4 « Souverain-Ouest » A.E. 18/02/1993 ;

Considérant que le bien se situe à proximité de l'étang « Floréal » classé comme site par A.G. 16/03/1995 et des Cités-Jardins « Le Logis »- « Floréal » classées comme ensemble par A.G. 15/02/2001 ;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la situation du bien à proximité du site Natura 2000 (station IB3- Etangs Floréal) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux construit sur une parcelle traversante entre le boulevard du Souverain et l'avenue du Geai datant de la fin des années 70, qui se caractérise par des façades constituées d'éléments de béton architectoniques et de vitrage légèrement teinté ;

Considérant qu'il s'agit de créer et mettre en conformité des terrasses et remplacer une fenêtre fixe par un châssis ouvrant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une terrasse en bois sur plots située au deuxième étage (façade Nord) de 37 m² munis de garde-corps en verre d'une hauteur d'1m10 et accessible depuis l'escalier de secours et la passerelle donnant accès à la plateforme ;
- la création d'une terrasse au deuxième étage (façade ouest) de 62 m² en dalles sur plots munis de garde-corps d'une hauteur de 1m10 constitués de bacs de plantations habillés de bois ;
- la remplacement au rez-de-chaussée (façade Nord) d'un châssis fixe en aluminium de ton noir par un châssis ouvrant en aluminium de ton similaire aux châssis existants (noir) et placement d'un petit escalier de 4 marches en aluminium de ton gris ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 09 juillet 2019 et plus particulièrement les points a et e de l'alinéa 5 ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que les installations projetées dépassent le gabarit autorisé et déroge au RRU en ce qu'il ne permet pas l'installation d'éléments de ce type dépassant le niveau de la toiture

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

- art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS / installations dépassant le gabarit
- art. 153 du COBAT dérogation au RRU, art.6 § 3 du titre I

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que les actes et travaux ne sont pas situés dans la zone légale de protection du site et ensemble classés et ne sont pas de nature à porter atteinte aux perspectives du site et ensemble classés ou à partir de ceux-ci ;

Considérant que le PPAS prévoit que cet immeuble soit un jour démoli pour laisser place à la construction de villas entourées d'une zone de cours et jardins ;

Considérant que ces aménagements ont pour but l'amélioration du bien-être et des conditions de travail des occupants de l'immeuble ;

Considérant que les plans d'archives révèlent que le rez-de-chaussée dispose de 4 châssis ouvrant vers l'extérieur ;

Considérant que la surface du rez-de-chaussée de l'immeuble est, selon les renseignements fournis par l'architecte, répartie entre plusieurs locataires ; que le remplacement d'un châssis fixe par un châssis ouvrant permet à l'un des locataires de bénéficier d'un accès vers l'extérieur,

Vu le dépôt en séance d'un détail technique concernant le châssis permettant de masquer le dormant afin de répondre à la cohérence architecturale de l'immeuble ;

Considérant que les interventions projetées en toiture ne seront pas visibles depuis l'espace public ; qu'elles sont cependant étrangères à l'architecture du bâti existant ;

Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu de prévoir, un garde-corps léger d'une hauteur limitée à 50cm pour la terrasse à régulariser en lieu et place du garde-corps en verre et pour la nouvelle terrasse en lieu et place des bacs de plantation,

Considérant par ailleurs que la vue sur des membranes étanches apparentes depuis les terrasses est particulièrement peu qualitative ;

Considérant en outre que ces revêtements sont foncés et emmagasinent la chaleur du rayonnement solaire qui, par réverbération, augmentent la température ambiante à proximité des terrasses

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer la qualité visuelle sur le solde non accessible des plateformes par l'installation d'une couverture végétale extensive sur ces parties de toiture, qui permettra également d'éviter l'inconfort dû aux surchauffes

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du PPAS et du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant les adaptations énumérées ci-dessus;

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 voisin et qu'en ce sens il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu d'éviter tout éclairage en façade et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides);

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

- placer un revêtement végétal extensif sur les soldes de toiture inaccessibles au plus tard dès l'achèvement de la mise en place des terrasses en privilégiant les espèces indigènes et mellifères ;
- prévoir un garde-corps léger d'une hauteur de 50cm maximum en lieu et place du garde-corps en verre et des bacs de plantation ;
- fournir un détail technique du châssis permettant de masquer le dormant à l'échelle d'au moins du 1/20 ème ;
- fournir des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT ;
- éviter tout éclairage en façade et veiller à limiter autant que possible la pollution lumineuse en privilégiant pour les espaces extérieurs un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides);

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne le dépassement du gabarit et au RRU Titre I art. 6 §3 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.

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme

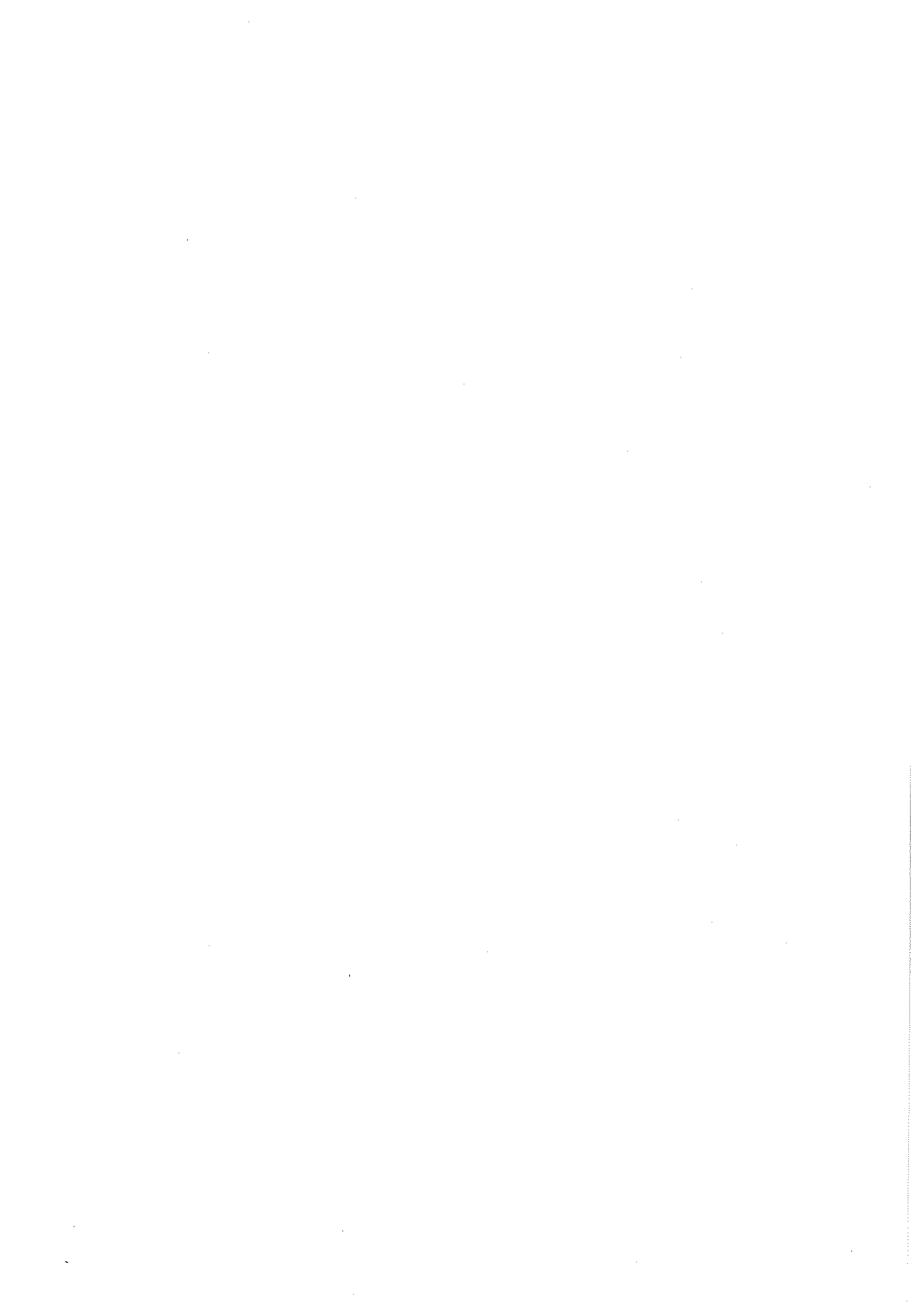


Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	11:00	PU/30930-19	YOU4 S.P.R.L.	Avenue des Noisetiers 33 rénover et étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée, en sous-sol et dans les combles	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 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 subséquentement ;

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

Considérant que la maison unifamiliale fait partie d'un groupe de quatre maisons dont trois de typologie plus traditionnelles, de gabarit rez + 1 + toiture ;

Considérant que la maison a été construite en 1952 et qu'elle n'a pas subi de transformations avec permis depuis lors ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée, en sous-sol et dans les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, pour y abriter une salle de jeux/atelier avec toilette, avec la modification de l'escalier d'accès au jardin,
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec suppression de la véranda existante de fait, pour y aménager la salle à manger et rationaliser les espaces de vie principale,
- La suppression du porche d'entrée au rez-de-chaussée en vue de réorganiser l'entrée du logement unifamilial,
- La prolongation de la cage d'escalier existante du 1^{er} vers le 2^{ème} étage,
- La rehausse du niveau du faite de la maison et la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de sa toiture,
- L'aménagement des combles en une chambre avec dressing, une salle de bain et un bureau,
- La modification de l'aspect de la maison et son isolation par l'extérieur :
 - les briques de façade rouge-orangé seront recouvertes de crépi blanc cassé,
 - les tuiles brun-rouge seront remplacées par des tuiles anthracites,
 - la corniche blanche sera remplacée par une corniche gris foncé,
 - les percements du rez-de-chaussée, en façade avant seront modifiés, notamment suite à la suppression du porche d'entrée,
 - le remplacement de tous les châssis et portes en façade avant par de l'aluminium gris foncé, avec réalisation d'une large baie vitrée au droit de la cuisine ;

Considérant que le logement unifamilial d'une superficie plancher de 200 m² comportera un atelier/salle de jeu, 3 ou 4 chambres, 1 ou 2 bureaux, 2 salle de bain et un dressing ;

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

Considérant que la 4^{ème} chambre ou bureau, située à l'arrière du 1^{er} étage, ne dispose que d'environ 6,5 m², soit moins des 9 m² imposés à l'article 3 du au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant toutefois que les travaux d'extension portent la superficie plancher à 200 m² ; que les chambres 1, 2 et 3 sont particulièrement confortables (pratiquement 13 m² min) ;

Considérant que cette 4^{ème} chambre est actuellement un bureau ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit de +/- 2,5 m², soit 27 % de la surface minimale requise aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'une chambre de moins de 7 m² ne permet pas un aménagement confortable de celle-ci ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter le nombre de chambres du logement à 3 et d'y prévoir une pièce de type bureau ;

Considérant également que l'extension à l'arrière du sous-sol pour y aménager une salle de jeux/atelier ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant que cette nouvelle pièce prolonge la dalle existante et aligne la façade arrière au droit de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce dans laquelle les occupants du bien ne séjourneront pas de manière prolongée ;

Considérant que son utilisation sera accessoire au logement unifamilial ; qu'elle est en lien direct avec le jardin, comme actuellement, suite à la modification de l'escalier d'accès existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond pour la salle de jeu/atelier prévu à l'arrière du sous-sol est acceptable ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations 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 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que l'isolation de la façade avant ne permet pas de conserver le porche d'entrée et d'y assurer un passage confortable au vu notamment du mur arrondi existant de son côté droit ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une isolation thermique performante pour le logement unifamilial (façades et toiture isolées, châssis remplacés) ;

Considérant que le bien existant ne présente pas une bonne performance énergétique (année de construction 1952) ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager les économies d'énergie des bâtiments existants ; que la demande participe à la réduction des émissions des gaz à effet de serre et au développement durable ;

Considérant que les teintes proposées pour le revêtement de façade avant (blanc cassé), de la toiture et pour les châssis (anthracite) sont actuellement déjà présentes à proximité du bien ;

Considérant que l'avenue des Noisetiers est constituée de constructions de styles architecturaux divers et variés ;

Considérant toutefois que la baie vitrée prévue au rez-de-chaussée sera pourvue d'un garde-corps vitré ;

Considérant que l'entretien de ces éléments est délicat rendant leur vieillissement aléatoire ;

Considérant qu'un garde-corps métallique léger permettrait de conserver une percée lumineuse pour les pièces de vie principale du logement tout en assurant une esthétique plus pérenne de la façade à rue ;

Considérant que la baie vitrée prévue au droit de la cuisine ouvre le logement vers l'espace public et participe à son animation ;

Considérant que la présence d'une zone de recul de 4 m permet de limiter les vues intrusives dans le logement unifamilial depuis l'espace public ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture sont toutes deux implantées dans le plan des façades ;

Considérant que la lucarne arrière comporte des châssis vitrés de proportions importantes ;

Considérant toutefois que l'implantation de cet élément dans le plan de la façade augmente le gabarit de la maison depuis les jardins du biens et voisins ;

Considérant de plus que le niveau du jardin est situé pratiquement 1,20 m sous le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un léger recul de cet élément de toiture, laissant apparaître quelques rangées de tuiles sous sa face verticale, améliorerait son intégration au volume des combles et diminuerait l'impact visuel de celui-ci vers les jardins avoisinants ;

Considérant que la lucarne avant comporte d'importants éléments pleins ;

Considérant que ce choix découle de l'aménagement d'une salle de bain et d'un dressing sous ce chien assis ;

Considérant que la hauteur de pratiquement 2 m de la lucarne, implantée dans le plan de la façade avant, associée à ses importantes parties pleines engendre un impact visuel particulièrement massif de cette extension sur l'espace public ;

Considérant de plus qu'aucun élément de couronnement ne vient terminer les chien assis ;

Considérant par ailleurs que les lucarnes existantes en toitures avants dans la rue présentent des dimensions sensiblement plus raisonnables et des proportions de vitrages plus élevées ;

Considérant que la superficie du 2^{ème} étage, à savoir un peu plus de 46,5 m², permettrait de revoir la répartition des pièces tout en assurant leur bon éclairage naturel et en limitant l'impact visuel de l'extension de toiture sur l'espace public ;

Considérant que la hauteur sous plafond des espaces situés sous les lucarnes atteint environ 2,60 m ; que la hauteur sous plafond, dans la chambre, au droit du faîte est portée à 4,03 m ;

Considérant dès lors que la composition de la face avant de la lucarne avant (proportions de vitrage, couronnement, ...) et son implantation peuvent être aisément revues tout en conservant des conditions d'habitabilité des combles confortables ;

Considérant que les augmentations de volume respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet permet la réalisation d'espaces de vie fonctionnels, spacieux, lumineux et ouverts tant sur le jardin que vers l'espace public ;

Considérant dès lors que la modification de l'esthétique de la maison unifamiliale, visible depuis l'espace public, peut être acceptée moyennant adaptation de la lucarne avant et du garde-corps du rez-de-chaussée ;

Considérant également 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 toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sera recouverte de graviers ;

Considérant qu'elle sera particulièrement visible depuis les étages supérieurs du logement ainsi que depuis ceux des immeubles voisins ;

Considérant qu'une toiture végétalisée 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 de plus qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet inclut la prolongation du mur mitoyen de droite (vers le n° 31) le long de la terrasse prévue au niveau du jardin ;

Considérant seul cet élément déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de la construction : articles 4 et 6) ;

Considérant la présence d'un escalier d'accès au sous-sol sur la propriété voisine de droite (n° 31) le long dudit mur prolongé ;

Considérant dès lors que la prolongation du mur permet de protéger les occupants du bien de chutes et de supprimer toute vue droite sur la propriété voisine (n° 31) ;

Considérant que la haie est maintenue au-delà de la prolongation de 2,24 m dudit mur mitoyen ;

Considérant par conséquent que cette modification de mur mitoyen n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations y liées sont acceptables ;

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 MAJORITAIRE DE LA COMMUNE ET BRUXELLES-ENVIRONNEMENT:

- **augmenter la proportion de vitrages pour la lucarne avant et l'implanter en recul par rapport au plan de la façade avant,**
- **prévoir un garde-corps métallique léger devant la nouvelle baie du rez-de-chaussée en lieu et place du garde-corps vitré ;**
- **prévoir en façade avant des châssis et portes en bois issus d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **implanter le chien-assis arrière en recul par rapport au plan de la façade,**

- prévoir un élément de couronnement pour les lucarnes (une corniche débordante, ...),
- limiter le nombre de chambres du logement à 3 et conserver, en conséquence, l'utilisation de bureau au 1er étage
- réaliser une finition esthétique végétale de la toiture plate du rez-de-chaussée dans les trois mois suivant la fin de la réalisation de l'annexe,
- réaliser une finition soignée des murs mitoyens modifiés dans l'année qui suit la fin du gros œuvre.

COMMUNE



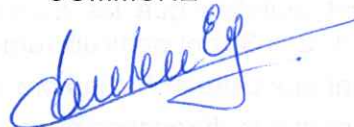
Madame STASSART

COMMUNE



Madame SNAPS

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

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 maison unifamiliale fait partie d'un groupe de quatre maisons dont trois de typologie plus traditionnelles, de gabarit *rez + 1 + toiture* ;

Considérant que la maison a été construite en 1952 et qu'elle n'a pas subi de transformations avec permis depuis lors ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée, en sous-sol et dans les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, pour y abriter une salle de jeux/atelier avec toilette, avec la modification de l'escalier d'accès au jardin,
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec suppression de la véranda existante de fait, pour y aménager la salle à manger et rationaliser les espaces de vie principale,
- La suppression du porche d'entrée au rez-de-chaussée en vue de réorganiser l'entrée du logement unifamilial,
- La prolongation de la cage d'escalier existante du 1^{er} vers le 2^{ème} étage,
- La rehausse du niveau du faite de la maison et la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de sa toiture,
- L'aménagement des combles en une chambre avec dressing, une salle de bain et un bureau,
- La modification de l'aspect de la maison et son isolation par l'extérieur :
 - les briques de façade rouge-orangé seront recouvertes de crépi blanc cassé,
 - les tuiles brun-rouge seront remplacées par des tuiles anthracites,
 - la corniche blanche sera remplacée par une corniche gris foncé,

- les percements du rez-de-chaussée, en façade avant seront modifiés, notamment suite à la suppression du porche d'entrée,
- le remplacement de tous les châssis et portes en façade avant par de l'aluminium gris foncé, avec réalisation d'une large baie vitrée au droit de la cuisine ;

Considérant que le logement unifamilial d'une superficie plancher de 200 m² comportera un atelier/salle de jeu, 3 ou 4 chambres, 1 ou 2 bureaux, 2 salle de bain et un dressing ;

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

Considérant que la 4^{ème} chambre ou bureau, située à l'arrière du 1^{er} étage, ne dispose que d'environ 6,5 m², soit moins des 9 m² imposés à l'article 3 du au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant toutefois que les travaux d'extension portent la superficie plancher à 200 m² ; que les chambres 1, 2 et 3 sont particulièrement confortables (pratiquement 13 m² min) ;

Considérant que cette 4^{ème} chambre est actuellement un bureau ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit de +/- 2,5 m², soit 27 % de la surface minimale requise aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'une chambre de moins de 7 m² ne permet pas un aménagement confortable de celle-ci ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter le nombre de chambres du logement à 3 et d'y prévoir une pièce de type bureau ;

Considérant également que l'extension à l'arrière du sous-sol pour y aménager une salle de jeux/atelier ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant que cette nouvelle pièce prolonge la dalle existante et aligne la façade arrière au droit de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce dans laquelle les occupants du bien ne séjourneront pas de manière prolongée ;

Considérant que son utilisation sera accessoire au logement unifamilial ; qu'elle est en lien direct avec le jardin, comme actuellement, suite à la modification de l'escalier d'accès existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond pour la salle de jeu/atelier prévu à l'arrière du sous-sol est acceptable ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations 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 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que l'isolation de la façade avant ne permet pas de conserver le porche d'entrée et d'y assurer un passage confortable au vu notamment du mur arrondi existant de son côté droit ;

Considérant que l'avenue des Noisetiers est constituée de constructions de styles architecturaux divers et variés mais qu'une cohérence s'en dégage ;

Considérant que le bâtiment existant se situe dans un ensemble équilibré de maisons en briques avec des châssis blancs et que la pose d'un isolant avec crépis blanc et châssis de ton noir en aluminium dénature l'immeuble et son intégration dans son contexte urbanistique ;

Considérant toutefois que la baie vitrée prévue au rez-de-chaussée sera pourvue d'un garde-corps vitré ; matériau totalement étranger au langage architectural ;

Considérant que l'agrandissement des baies et la suppression du porche suppriment également la cohérence urbanistique du lieu ; que les interventions à rue n'améliorent pas la situation existante ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture sont toutes deux implantées dans le plan des façades ;

Considérant que la nouvelle teinte des menuiseries et façade rompt avec les nuances présentes dans la rue ;

Considérant que la lucarne arrière comporte des châssis vitrés de proportions importantes ;

Considérant toutefois que l'implantation de cet élément dans le plan de la façade augmente le gabarit de la maison depuis les jardins du biens et voisins ;

Considérant de plus que le niveau du jardin est situé pratiquement 1,20 m sous le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la lucarne avant comporte d'importants éléments pleins et est imposante en façade ;

Considérant que ce choix découle de l'aménagement d'une salle de bain et d'un dressing sous ce chien assis ;

Considérant que la hauteur de pratiquement 2 m de la lucarne, implantée dans le plan de la façade avant, associée à ses importantes parties pleines engendre un impact visuel particulièrement massif de cette extension sur l'espace public ;

Considérant de plus qu'aucun élément de couronnement ne vient terminer les chien assis ;

Considérant par ailleurs que les lucarnes existantes en toitures avants dans la rue présentent des dimensions sensiblement plus raisonnables et des proportions de vitrages plus élevées ;

Considérant que la superficie du 2^{ème} étage, à savoir un peu plus de 46,5 m², permettrait de revoir la répartition des pièces tout en assurant leur bon éclairage naturel et en limitant l'impact visuel de l'extension de toiture sur l'espace public ;

Considérant que la hauteur sous plafond des espaces situés sous les lucarnes atteint environ 2,60 m ; que la hauteur sous plafond, dans la chambre, au droit du faite est portée à 4,03 m ;

Considérant dès lors que la suppression en façade avant de la lucarne avant (proportions de vitrage, couronnement, ...) et son implantation peut être aisément revue tout en conservant des conditions d'habitabilité des combles confortables ;

Considérant que le projet permet la réalisation d'espaces de vie fonctionnels, spacieux, lumineux et ouverts tant sur le jardin que vers l'espace public ;

Considérant dès lors que la modification de l'esthétique de la maison unifamiliale, visible depuis l'espace public, ne peut être acceptée ;

Considérant que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sera recouverte de graviers ;

Considérant qu'elle sera particulièrement visible depuis les étages supérieurs du logement ainsi que depuis ceux des immeubles voisins ;

Considérant qu'une toiture végétalisée 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 de plus qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet inclut la prolongation du mur mitoyen de droite (vers le n° 31) le long de la terrasse prévue au niveau du jardin ;

Considérant seul cet élément déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de la construction : articles 4 et 6) ;

Considérant la présence d'un escalier d'accès au sous-sol sur la propriété voisine de droite (n° 31) le long dudit mur prolongé ;

Considérant dès lors que la prolongation du mur permet de protéger les occupants du bien de chutes et de supprimer toute vue droite sur la propriété voisine (n° 31) ;

Considérant que la haie est maintenue au-delà de la prolongation de 2,24 m dudit mur mitoyen ;

Considérant par conséquent que cette modification de mur mitoyen n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations y liées sont acceptables ;

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 DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL :

- ne pas créer de lucarne en toiture avant ;
- ne pas modifier la façade à rue ;
- prévoir un élément de couronnement pour les lucarnes (une corniche débordante, ...),
- limiter le nombre de chambres du logement à 3 et conserver, en conséquence, l'utilisation de bureau au 1er étage
- réaliser une finition esthétique végétale de la toiture plate du rez-de-chaussée dans les trois mois suivant la fin de la réalisation de l'annexe,
- réaliser une finition soignée des murs mitoyens modifiés dans l'année qui suit la fin du gros œuvre.

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ

Considérant que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées par la commission de concertation auquel cas le fonctionnaire délégué ne se saisit pas du dossier dans le délai des 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis Collège.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:30	PU/30938-19	Monsieur et Madame Nicolas & Nathalie GHISLAIN- MICHIELS	Avenue des Hannetons 23 réaliser une lucarne dans le versant arrière et isoler la toiture d'une maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de type bel-étage et de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant la maison existante, construite en 1965, s'intègre dans une rangée de maisons de type bel-étage, avec des façades en briques rouge-brun, des soubassements plus clairs recouvrant une grande partie, voire toute la hauteur du rez-de-chaussée, munies de châssis blancs et de toitures en pentes recouvertes de tuiles rouges ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une lucarne dans le versant arrière et isoler la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- L'isolation de la toiture inclinée ainsi que de la lucarne existante dans son versant avant,
- Le remplacement des tuiles rouges par une couverture en zinc à joints debout, de ton anthracite,
- La mise en peinture des briques de la façade avant en blanc cassé et de celles de la façade arrière en gris clair,
- La mise en peinture des soubassements des façades avant et arrière en gris foncé ;

Considérant que le volume de toiture abrite un niveau habitable aménagé en deux chambres, un bureau, une salle de bain et une toilette, ainsi qu'un grenier accessible via une trappe située sur le palier du 3^{ème} étage ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) et qu'ils améliorent 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 :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que la lucarne projetée présente des dimensions conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme (art. 6), à savoir une largeur de 4,80 m pour une hauteur d'environ 1,75m (mesurée perpendiculairement au plan de la toiture) ;

Considérant que la chambre existante, située sous le versant arrière de la toiture, verra sa superficie plancher à minimum 2,20 m de hauteur sous plafond augmenter de plus de 8 m² ;

Considérant que la largeur du chien assis arrière, à savoir 4,80 m, est pratiquement identique à celle de la lucarne avant isolée ;

Considérant que ces extensions en toiture sont pourvues d'un élément de couronnement présentant une saillie de 30 cm par rapport au plan de la face avant des lucarnes ;

Considérant que cet élément de couronnement ainsi que les proportions de vides et de pleins permettent une intégration relativement discrète des extensions dans les versants de toiture ;

Considérant que l'isolation du complexe de toiture engendre une rehausse de son profil de 20 cm et du niveau du faîte de 26 cm ;

Considérant que la modification du profil de toiture engendrée par son isolation est minime ;

Considérant que l'avenue des Hanneçons est en pente, engendrant des différences de niveaux existantes au niveau des toitures ; que les habitations disposent d'une zone de recul d'une profondeur de 7 m ;

Considérant que le niveau de la corniche est conservé ; que la corniche voisine de droite (n° 21) est plus haute que la corniche du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'une fois l'isolation placée, seuls le dernier 1,2 m du versant avant et tout le versant arrière de la toiture dépasseront du profil voisin le plus haut (n° 21) ;

Considérant que le faîte de la maison unifamiliale est situé environ 5,65 m en recul du plan de la façade avant, soit à plus de 12 m de l'alignement de l'avenue des Hanneçons ;

Considérant dès lors que la modification du versant avant de la toiture ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant en outre que l'isolation des toitures contribue largement à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), uniquement liée à l'isolation de la toiture, est minime et acceptable ;

Considérant toutefois que la demande prévoit le remplacement du revêtement de toiture existant, en tuiles rouges par du zinc anthracite ;

Considérant que pratiquement toutes les constructions de l'avenue des Hanneçons sont recouvertes de toitures en tuiles rouges ;

Considérant également que le groupe de 5 maisons auquel appartient le bien faisant l'objet de la demande présentent des façades en briques de teinte rouge ;

Considérant également qu'aucune brique de façade des maisons existantes le long de l'avenue des Hanneçons n'est peinte ;

Considérant par conséquent que le revêtement de façade avant en briques non peintes, ainsi que de toiture en tuiles rouges sont des caractéristiques urbanistiques essentielles de cette avenue ;

Considérant dès lors que les modifications de teintes des revêtements de façade et de toiture du bien, visibles depuis l'espace public, ne participent pas à l'intégration esthétique du bien rénové au bâti environnant ;

Considérant néanmoins qu'une couverture des lucarnes en zinc quartz, plus clair que l'anthra-zinc proposé, ne serait de nature à nuire à l'intégration esthétique du projet aux constructions avoisinantes ;

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

- conserver une couverture de toiture en tuiles rouges, les lucarnes pouvant être recouvertes de zinc prépatiné de teinte quartz,
- ne pas peindre la façade avant (briques et soubassement).

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 la construction (titre I, 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:45	PU/30911-19	Monsieur et Madame Oscar et/ou Tara NIETO - CONNOLLY	Rue des Bégonias 61 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 3.1.2 a

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol "ZONE 10 - LA HERONNIERE" (AERBC du 01/04/1993) ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit *rez + 1 + toiture*, construite en 1925 et étendue en 1975 ;

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 toiture plate à l'arrière de l'entresol rez-de-chaussée – 1^{er} étage, pour y aménager une salle de bain et la démolition de l'annexe existante à l'entresol,
- Le réaménagement du rez-de-chaussée, avec rationalisation des espaces de vie principale,
- L'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière et de la toiture,
- Le placement d'une pompe à chaleur, en façade arrière, au-dessus de la nouvelle annexe,
- La suppression de la lucarne existante en toiture avant, avec placement de deux fenêtres de toit,
- Le remplacement des menuiseries existantes de fait en façade avant (porte d'entrée, châssis et habillage de la corniche), en PVC blanc par du bois peint en blanc ;

Considérant que la salle de bain existante du logement unifamiliale se situe à l'arrière du rez-de-chaussée, à côté de la cuisine ; que le projet prévoit l'aménagement d'une pièce de vie principale sur la totalité du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cuisine prendra la place de la salle de bain existante, que le mur séparatif existant sera démoli, ouvrant davantage les espaces ;

Considérant que la nouvelle porte fenêtre sera axée sur la baie existante entre le corps de logis principal et le volume annexe, créant avantageusement une perspective vers le jardin depuis les pièces de vie principale ;

Considérant qu'un lanterneau est prévu dans la toiture plate, végétalisée, de l'annexe du rez-de-chaussée, également dans l'axe de cette même baie existante, afin d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie principale du logement unifamilial ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond de la nouvelle salle de bain, à l'arrière de l'entresol, atteint 2,40 m ; que l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme fixe le minimum à 2,20 m ;

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

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 3.1.2 a (bâtiments annexes)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit que les volumes annexes soient recouverts d'une toiture en pente lorsque cela est techniquement possible ;

Considérant que le plan impose des mesures particulières de publicité pour la construction d'annexes au 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins que l'annexe existante au rez-de-chaussée, ainsi que celle à l'entresol, disposent d'une toiture plate, tout comme les annexes des constructions voisines ;

Considérant également que le choix de réalisation d'une toiture plate permet d'inscrire le nouveau volume dans le profil mitoyen de gauche (n° 63 – profil mitoyen le plus haut) ;

Considérant dès lors que l'extension, telle que projetée, est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le demande inclut la réalisation d'une finition esthétique végétale des toitures plates des deux annexes (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;

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 du bien et des immeubles environnants et s'intègre discrètement aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant par conséquent que l'annexe projetée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la pompe à chaleur prévue en façade arrière, au-dessus de l'annexe sollicitée est implantée à un peu moins de 1 m de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il est prévu légèrement sous le niveau supérieur de la corniche et au-dessus du niveau de la toiture plate ;

Considérant que l'annexe sollicitée limitera sensiblement la perception de cet élément technique depuis le jardin du bien et de ceux des propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif lors du placement de ce dispositif et de prendre toutes les précautions nécessaires afin de respecter l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (fixations acoustiques, distances par rapport aux plans de la façade isolée et de la toiture verte, amortisseurs, habillage partiel éventuel en panneaux acoustiques, etc.) ;

Considérant que l'isolation, par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture, dans le respect des dispositions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement régional d'urbanisme et le placement d'une pompe à chaleur contribuent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que le profil du projet reste entièrement inférieur au profil voisin le plus haut et aux deux profils mitoyens pour le corps de logis principal ;

Considérant que la demande inclut, en façade avant, le remplacement de l'habillage de la corniche existante de fait, en PVC blanc, par une corniche en bois peint en blanc ;

Considérant que les menuiseries proposées en façade avant seront en bois peint en blanc, que la porte d'entrée sera panneautée ;

Considérant que les divisions de châssis proposées, à division tripartite au rez-de-chaussée, s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les châssis du 1^{er} étage respectent les divisions d'origine ;

Considérant que la lucarne existante est supprimée et que deux fenêtres de toiture assurent l'éclairage de la chambre 3 ; que sa superficie et son éclairage naturel sont conformes aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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


- respecter les dispositions de l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage
- 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 plan particulier d'affectation du sol "ZONE 10 - LA HERONNIERE" en ce qui concerne la toiture plate de l'annexe sollicitée (prescription 3.1.2 a) est accordée 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

BUP – Direction du Patrimoine Culturel


Madame COPPIETERS


Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
8	12:45	PU/30832-19	Monsieur et Madame Gaetan & Laurence CATALA - MENTROP	Dries 23 transformer une maison unifamiliale et aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison trois façades, de gabarit « rez + 1 + toiture », située près de l'angle du Dries et de l'avenue des Lucioles ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du rez-de-chaussée, avec un bureau en façade avant, une toilette accessible depuis le hall d'entrée et les pièces de vie principales en partie centrale et arrière de ce niveau,
- La réalisation d'excavations permettant d'augmenter la superficie de la baie vitrée en façade arrière, d'aménager une terrasse au niveau du jardin, sur une profondeur de 3 m et un escalier d'accès à la partie arrière du jardin située environ 1,20 m plus haut,
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée, avec un escalier d'accès au jardin situé en zone de retrait latéral,
- La réalisation d'une mezzanine dans le bureau du 2ème étage (sous combles),
- L'isolation des façades arrière et latérale, ainsi que de la toiture,
- Le remplacement des châssis en façades latérale et arrière par des châssis en aluminium anthracite,
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2020 au 24/02/2020 ;

Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage présente une profondeur d'environ 2,40 m, qu'elle est prévue sur toute la largeur de la toiture plate, soit environ 5,60 m ;

Considérant que la réorganisation du rez-de-chaussée et les excavation prévues en façade arrière permettent l'aménagement de pièces de vie confortables, lumineuses et ouvertes vers le jardin ;

Considérant qu'un accès direct au jardin est prévu depuis le salon et la cuisine du logement unifamilial ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), hormis la hauteur sous plafond de la salle de douche située dans les combles ;

Considérant que cette seconde salle d'eau compte une superficie de 4,9 m², dont 1,9 m² disposent d'une hauteur sous plafond de minimum 2,20 m, soit 39 % ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que la partie douche de la pièce est située à min. 2 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que le logement unifamilial comporte une salle de bain confortable au 1^{er} étage (pratiquement 7 m²) ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la mezzanine du bureau permet l'aménagement d'un espace de rangement supplémentaire pour le logement unifamilial ;

Considérant que cet agencement n'est pas soumis aux normes d'habitabilité étant donné qu'il s'agit uniquement d'un rangement et non pas d'une pièce de vie ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions de l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme concerne l'escalier d'accès à la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage, d'une largeur de 85 cm ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction accessoire à la terrasse y permettant un second accès ;

Considérant que la zone de retrait latéral existante présente une largeur de 5,85 m côté rue et d'environ 4,40 m en partie arrière ;

Considérant que l'escalier d'accès latéral à la terrasse est implanté à environ 4,50 m de la limite latérale de propriété ;

Considérant que cet escalier est situé plus de 15 m en retrait de l'alignement ; qu'il sera donc peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que l'escalier en acier est entièrement situé en zone de retrait latéral ; que la limite mitoyenne borde les fonds de jardin des maisons sises le long de l'avenue des Lucioles ;

Considérant que la situation du terrain, à proximité immédiate d'un angle est de nature à générer une promiscuité qu'il y a lieu de ne pas augmenter ;

Considérant que les dimensions de la terrasse portent sa superficie à plus de 13 m² ; qu'il s'agit d'une seconde terrasse d'une maison unifamiliale, accessible depuis une chambre ;

Considérant que la terrasse principale du logement unifamilial, située au niveau du jardin, présente des dimensions confortables et qu'elle sera aisément exploitable ;

Considérant par conséquent que cet aménagement d'agrément du 1^{er} étage devrait conserver un caractère accessoire ;

Considérant de plus que l'orientation Sud-est du jardin, situé en contrebas des maisons de l'avenue des Lucioles, bénéficie d'une percée entre les groupes de maisons de cette avenue assurant un ensoleillement à la terrasse y projetée ;

Considérant néanmoins que la terrasse ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues droites en ce que la hauteur du mur mitoyen le long duquel la terrasse est prévue se limite à 1,68 m ;

Considérant par conséquent que cet aménagement d'agrément ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues, suppression de l'escalier d'accès en acier implanté en zone de retrait latéral et réduction de sa superficie ;

Considérant que l'isolation des façades arrière et latérale, d'une épaisseur de 15 cm, sera recouverte d'un enduit blanc ;

Considérant que le raccord, entre la façade avant, non isolée, et l'isolation est prévu avec un profilé en aluminium blanc ;

Considérant que ce dispositif reste discret et permet de limiter l'impact visuel, depuis l'espace public, de l'intervention en façade latérale ;

Considérant que les nouveaux châssis en façades latérales et arrière sont prévus en aluminium anthracite ; que leur teinte tranche avantageusement avec la teinte claire de ces façades isolées ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une légère rehausse du profil (15 cm) ;

Considérant que la modification de profil de toiture est limitée et peu perceptible depuis l'espace public, notamment au vu de la présence de la zone de recul d'une profondeur de 5,76 m, de l'existence d'une lucarne et d'une cheminée dans le versant avant de la toiture ;

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

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

Considérant que les châssis existants sont en PVC blanc ; qu'ils ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, il y a plus de 15 ans ;

Considérant dès lors que leur performance énergétique affaiblit sensiblement le projet d'isolation du logement unifamilial ;

Considérant que leur dessin n'est pas conforme aux châssis représentés sur le dernier permis d'urbanisme incluant l'élévation avant du bien ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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 descente d'eau de pluie projetée en façade avant sera en aluminium blanc, rappelant le profilé d'angle terminant l'isolation de la façade latérale ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'infraction relative à la modification des châssis et de prévoir des châssis participant à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble de plusieurs maisons construites avant 1932 ;

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

AVIS FAVORABLE, SOUS CONDITION, EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE L'ADMINISTRATION DE L'URBANISME, DE :

- rehausser le mur mitoyen jusqu'à une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse projetée à l'arrière du 1er étage en vue de supprimer toute vue droite vers la propriété voisine (n° 25),
- réduire la largeur de la terrasse prévue à l'arrière du 1er étage aux 2/3 de la largeur de la façade maximum et l'implanter contre la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 25),
- aménager la partie inaccessible de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée en toiture végétale,
- supprimer l'escalier d'accès à la terrasse prévu en zone de retrait latéral,
- prévoir pour la terrasse au rez-de-chaussée un revêtement perméable favorisant la percolation des eaux de pluies dans le sol ;
- prévoir, en façade avant, des châssis en bois peint en blanc, issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts, participant à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- en application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (châssis) endéans les 3 ans de la délivrance du permis.


Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} 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 en ce qui concerne la hauteur de la construction (titre I, art. 6) et la hauteur sous plafond de la salle de douche (titre II, art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

COMMUNE

 Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

 Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme


 Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel


 Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 10 mars 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	13:00	PU/30970-20	Mesdames de KERCHOVE d'EXAERDE Isabelle et/ou DE VLAEMINCK Véronique	Rue Middelbourg 94 rafraichir la façade avant et changer l'utilisation de l'atelier	-	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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du site du Parc d'Ursel, inscrit à l'inventaire des sites (AGRBC du 16/03/1995) ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne, d'une largeur de façade, à rue de 4,35 m entre mitoyens, et de 5,77 m en façade arrière ;

Considérant que la maison dispose d'un atelier au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial aux étages et à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant qu'il s'agit de rafraichir la façade avant et changer l'utilisation de l'atelier ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement de la vitrine avec porte d'entrée existante en aluminium anodisé argenté par une vitrine et une porte en bois bleu (RAL 5004),
- La mise en peinture du châssis existant au 1er étage, en bois brun, en bleu (RAL 5004),
- La mise en peinture de la façade avant en blanc crème,
- Le changement d'utilisation de l'atelier existant au rez-de-chaussée (réparation d'appareils électriques) en atelier d'activité productive artisanale (fabrication de glaces) ;

Vu l'avis du SIAMU du 20/02/2020 (réf. T.2020.0101/1/APM/dd) ;

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

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone de protection du site du Parc d'Ursel ;

Considérant toutefois que l'article 237 du CoBAT précise que l'avis de la CRMS et de la commission de concertation ne sont requis qu'en cas d'interventions modifiant les perspectives depuis ou vers le bien relevant du patrimoine ;

Considérant que la limite de la zone de protection se situe dans le jardin du bien faisant l'objet de la demande ; que les interventions se situent uniquement en partie avant du bien ;

Considérant par conséquent que les perspectives depuis et vers le parc d'Ursel, inscrit à l'inventaire comme site, ne sont pas modifiées par l'objet de la demande de permis ;

Considérant que l'atelier projeté présentera une superficie plancher de moins de 25 m² ;

Considérant que la superficie plancher de cet atelier sera réduite de +/- 3 m² par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il s'agira d'une activité productive artisanale (fabrication de glaces), compatible avec le logement ;

Considérant que les menuiseries existantes sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bien situé en ZICHEE ;

Considérant que la vitrine et porte d'entrée proposées sont en bois peint en bleu noir (RAL 5004) ; que la porte d'entrée sera munie d'une imposte de même hauteur que la vitrine ;

Considérant que l'une des fenêtres de la vitrine sera coulissante, afin de permettre la vente occasionnelle de glaces ;

Considérant que l'activité principale reste l'atelier de fabrication de glaces ; que la vente reste accessoire ;

Considérant que le modèle de vitrine et de porte est panneauté ;

Considérant que la vitrine sera munie d'une imposte, de même hauteur que celle de la porte ;

Considérant que la demande inclut la mise en peinture, en blanc crème, de la façade avant et la mise en peinture du châssis existant au 1er étage en bleu noir, de sorte à uniformiser la teinte des menuiseries ;

Considérant que la teinte proposée pour les menuiseries tranche avantageusement avec celle de la façade avant ;

Considérant que la mise en peinture de la façade avant et du châssis du 1er étage, ainsi que le remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée participent à la mise en valeur du bien et à son intégration à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,

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 ;

COMMUNE

Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel


Madame COPPIETERS


Madame KREUTZ