



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 02 février 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/31133-20	Monsieur et Madame Dimitri & Cécile ZELER - de GRAND RY	Rue du Pinson 24 rehausser le 1er étage de l'habitation unifamiliale et transformer le toit à 1 versant en toit à 2 versants et chien- assis	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 concerne une petite maison d'habitation de type ouvrière située dans le bas de la rue du Pinson et dont la superficie du rez-de-chaussée s'élève à environ 45m<sup>2</sup> (espace de vie de 32m<sup>2</sup>) et les espaces de nuit à 39m<sup>2</sup> sous combles ;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un petit ensemble ancien de 4 maisons, vestige du passé rural du quartier, à proximité du centre historique de Boitsfort et inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du CoBAT);

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

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme (réf.PU/30993-20); a été introduite par les demandeurs en date du 02/03/2020 visant à rehausser l'habitation, recomposer le 1<sup>er</sup> étage en présentant une esthétique plus moderne et à proposer une nouvelle toiture de style Mansart afin de créer un volume habitable aménagé en chambre à coucher et salle de bain ;

Considérant qu'en séance du 29/09/2020, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel majoritaire de :

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

Considérant qu'en date du 03/11/2020, le Fonctionnaire délégué a émis un avis conforme défavorable et que, dès lors , le Collège a délivré le 30/11/2020 un refus ;

Considérant que suite à ce refus, les demandeurs ont introduit une nouvelle demande visant à répondre aux conditions émises par la commission de concertation en séance du 29/09/2020 visées ci-dessus ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- le rehaussement de la corniche en façade avant et arrière à hauteur de la corniche voisine sise au n° 26 ;
- la modification des baies au premier étage dont la largeur et la hauteur sont similaires à celles de la baie du rez-de-chaussée et le placement de nouveaux volets et châssis munis d'une imposte en bois de ton bleu;
- la réalisation d'une toiture à deux versants en tuiles de ton rouge comportant un chien-assis dans le versant à rue dont la largeur de la baie s'aligne sur celle des baies de fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage et dans le versant arrière, un chien-assis de 2m53 de large ;

Vu les formulaires d'avertissement signés pour prise de connaissance par les propriétaires des immeubles voisins sis aux n°22 et 26 de la rue ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la hauteur de la toiture dépasse la hauteur des 2 maisons voisines ;

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

- 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)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Considérant que le projet soumis ne déroge pas au RRU Titre I art. 4 en matière de profondeur , que ce motif est erroné;

Considérant qu'une lettre de réclamations et observations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/2021 au 18/01/2021 visant principalement :

- la rehausse projetée est largement supérieure aux autres maisons et différente dans son style
- le seul témoignage patrimonial que constitue la maison dans son état existant qu'il s'agirait de conserver;
- suggère de chercher un bien adaptés aux besoins souhaités, programme est inadapté à une petite maison ;
- le projet devrait se limiter au gabarit des immeubles mitoyens
- le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans la rue ;
- la rue monte , la hauteur sous corniche devrait suivre la pente et se trouver entre les hauteurs des immeubles voisins ;
- une extension arrière solutionnerait le besoin de volume supplémentaire sans déroger en hauteur et alourdir l'esthétique depuis la rue

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;  
Considérant que du point de vue patrimonial, l'ensemble formé par les 4 maisons a été fortement modifié au cours du temps et ne présente plus d'homogénéité de gabarit, ni de matériaux ;

Considérant le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement aux standards actuels nécessaires aux besoins d'une famille avec enfants ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage rehaussé permet d'aménager 3 « vraies » chambres d'enfant présentant une hauteur sous plafond de 2m50 conformes au RRU Titre II art. 4

Considérant que la superficie d'une des chambres est inférieure à 9m<sup>2</sup> ; que cette superficie est existante ; que cette dérogation au Titre II art. 3 est compensée par l'augmentation de la hauteur sous plafond telle que projetée et est dès lors acceptable,

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

Considérant que la rehausse de la corniche projetée s'aligne sur le bien voisin sis au n°26 conformément aux dispositions du RRU Titre I art. 5 ;

Considérant que la majorité des immeubles de la rue comporte une toiture à versants en tuiles de ton rouge ;

Considérant que la réalisation de cette toiture prédispose les autres maisons à toiture plate à se doter d'une toiture à versants afin de former à terme un ensemble cohérent intégré dans le paysage urbain ;

Considérant que les chien-assis projetés optimisent l'espace sous combles et permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur conformément au Titre II du RRU art. 11 ;

Considérant cependant, que le chien-assis en façade à rue se situe dans le plan de la façade ; que la majorité des lucarnes présentes dans la rue sont implantées en recul par rapport au plan de la façade ; que dès lors, celui-ci devrait être en recul d'au moins 40 cm par rapport au plan de la façade afin de constituer un élément mieux intégré dans le versant du toit et dans son environnement proche ;

Considérant que le projet soumis s'inspire des caractéristiques typologiques du bâti existant en présentant notamment pour plusieurs baies de fenêtre un châssis muni de deux ouvrants et une imposte , en prévoyant des volets, des matériaux de ton similaires ;

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 projet soumis n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional (Titre I, art. 6 et Titre II art.3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations en ce qui concerne le chien-assis en façade à rue;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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 au niveau du chien-assis projeté en façade à rue un retrait d'au moins 40cm par rapport au plan de la façade ;

- 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<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre I art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et Titre II art. 3 (superficie minimale) 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 FOSSET

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame BRUNE



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 02 février 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:20	PU/31055-20	Monsieur Benoit Henri VANDERSTICH ELEN	Avenue Alfred Solvay 8 Mise en conformité du chien-assis en façade arrière	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation qui à l'origine était composée de deux entités distinctes formant un ensemble de plusieurs maisons présentant des caractéristiques typologiques similaires datant d'avant 1932 et d'office inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/26287-04) délivré le 27/08/2004 pour la construction d'une véranda sur deux niveaux et la réunion des deux habitations sis aux n° 6-8 ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29524-14) délivré le 08/07/2014 pour la transformation des combles de l'habitation et la construction d'une lucarne en façade arrière avec balcon afin de permettre l'aménagement d'une chambre studio accessoire au logement principal ;

Considérant que suite à la visite de chantier effectuée le 25/11/2019 par le contrôleur communal il a été constaté que la réalisation des travaux n'est pas entièrement conforme au permis d'urbanisme délivré cité ci-avant à savoir :

- la nouvelle lucarne réalisée est plus large de moins d'un mètre et n'est dès lors plus conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa largeur dépasse les deux tiers de la façade arrière et que la teinte ainsi que les matériaux du châssis ainsi que de la planche de rive de la nouvelle lucarne ne correspondent pas au permis délivré.
- une terrasse construite en porte à faux, au-dessus de l'orangerie de 125 cm de profondeur, au lieu et place du balcon des 60 cm autorisés, s'étendant sur toute la surface de la toiture plate de l'annexe longeant l'entrée l'Institut de l'Assomption, ainsi que sur une partie de l'autre toiture plate du côté de l'habitation voisine du nr 10.
- la terrasse est munie d'un garde-corps réalisé en panneaux métalliques pleins de teinte gris anthracite.
- La teinte et les matériaux des chiens-assis en façade avant ont été modifiés
- L'affectation des nouveaux espaces sous toiture a été modifiée. Le permis prévoyait une troisième chambre, une nouvelle salle de bain, un espace de rangement ainsi que d'un hall de nuit. Ce qui a été réalisé est un grand espace de bureaux

Considérant que la présente demande vise à régulariser les travaux illicites ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art. 6 en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et qu'aucune remarque ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/21 au 18/01/21 ;

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

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

Considérant que l'autorité délivrante ne peut se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant que le bureau dispose d'une superficie s'élevant à 59m<sup>2</sup> et est accessoire au logement ;

Considérant que la lucarne est imposante mais conserve un retrait par rapport aux limites séparatives ;

Considérant que la terrasse aménagée en surplomb porte atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble bâti ;

Considérant que celle-ci ne respecte pas les distances fixées par le Code Civil et génère des vues droites et obliques et intrusives dans l'environnement proche ;

Considérant que la maison dispose d'un jardin et qu'il n'est dès lors pas nécessaire de disposer d'un espace d'agrément en toiture source de nuisances sonores et visuelles;

Considérant que les gardes corps en panneaux métalliques assombrissent fortement les pièces intérieures et ne permettent pas de répondre au RRU Titre II art. 11 en matière de vues directes et horizontales vers l'extérieur en ce que celles-ci sont sensiblement réduites;

Considérant dès lors que cet aménagement est contraire au principe du bon aménagement des lieux;

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

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

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

- Supprimer la terrasse en ce compris la structure de celle-ci et placer un garde-corps ajouré devant la baie de la lucarne arrière endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer ces travaux maximum 6 mois après leur commencement

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 RRU Titre I art.6- (toiture-lucarne) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE

Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame COPPIETERS

Madame BRUNE



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 02 février 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:40	PU/31102-20	Monsieur Cédric VERSTRAETEN	Avenue des Lucioles 15 construire une lucarne	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison de type 3 façades implantée en recul sur l'alignement de gabarit R+1+toit à versants ;

Considérant que le bien forme un ensemble avec l'immeuble voisin sis au n°13 datant d'avant 1932 et est dès lors d'office inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région

Vu le permis d'urbanisme (réf/PU/30237-17) délivré le 06/06/2017 visant à réaménager et étendre l'habitation ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30380-17) délivré le 30/10/2017 visant à isoler et modifier les façades ;

Considérant que la demande porte sur :

- La transformation des combles existants aménagés en chambre, salle de douche et dressing et grenier en réalisant une lucarne revêtue d'un bardage en bois brûlé sur toute la largeur de la façade et sur la profondeur de la terrasse et en retrait d'environ 1m60 de la limite séparative avec le bien sis au n°13 en vue d'agrandir l'espace sous combles et d'y adjoindre un bureau ;
- L'extension et la modification de l'aspect du garage : création de larges baies de fenêtres et placement d'un bardage en bois brûlé;

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)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/2021 au 18/01/2021 ;

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

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

Considérant cependant que le volume projeté en toiture est imposant, disproportionné est étranger et ne s'intègre pas aux lignes de composition du bâti existant ;

Considérant qu'une lucarne est un ouvrage construit en saillies sur le plan d'une toiture inclinée ; que celle-ci doit constituer un élément intégré dans le versant de toiture ;

Considérant que la plupart des immeubles sont construits entre 1919 et 1940 ; que nombreux comportent des lucarnes qui s'intègrent discrètement dans le versant du toit ;

Considérant que le matériau projeté en bardage brûlé (ton noir) accentue cet effet de masse et de contraste en toiture ;

Considérant également que le matériau projeté pour le revêtement de toiture est étranger aux caractéristiques typologiques dont le revêtement est principalement en tuiles de ton rouge et s'inscrit en rupture dans le paysage urbain ;

Considérant que la lucarne projetée constitue un précédent préjudiciable au patrimoine bâti de la rue et au paysage urbain ;

Considérant que bien que le projet améliore le confort des espaces intérieurs sous combles, celui-ci doit s'intégrer aux caractéristiques architecturales et typologiques du patrimoine bâti dans lequel il s'inscrit ;

Considérant que l'extension du garage permet l'entreposage de vélos ;

Considérant que le placement d'un bardage en bois permet de former un ensemble esthétiquement cohérent avec l'habitation telle que transformée et rénovée ;

Considérant cependant que les modifications projetées au niveau du garage par la création de larges baies prédisposent à un autre usage ;

Considérant que le maintien d'un accès carrossable est lié à l'usage de garage et que dès lors, il ne peut être autorisé un autre usage ;

Considérant que la modification de l'accès du garage par une entrée de biais est peu fonctionnelle à cet usage ;

Vu les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qu'il souhaite maintenir l'usage de droit en garage ;

Considérant par ailleurs, que la zone de recul et de retrait latéral ne peuvent être transformées en aire de stationnement conformément aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU ;

Considérant que les murets et grilles délimitant la zone de recul de l'espace public ont été en partie supprimés ; qu'il y a lieu de restituer cette délimitation en s'inspirant des murets et grilles d'origine ; qu'il y a lieu également de préciser le traitement de la zone d'accès en limitant les zones imperméables à deux bandes de roulement ;

Considérant que les documents graphiques figurent erronément une cheminée tubulaire suivant les déclarations émises par l'architecte

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 :**

- Réduire significativement la lucarne projetée en toiture tant en largeur qu'en profondeur de manière à intégrer celle-ci dans le versant de toiture ainsi qu'aux lignes de composition du bien bâti en s'inspirant des caractéristiques typologiques des biens environnants ;
- Prévoir en toiture un revêtement en tuiles de ton rouge ;
- Rendre le garage fonctionnel ;
- Préciser les abords sur les documents graphiques en délimitant la zone de recul de l'espace public en prévoyant des murets et grilles s'inspirant des murets et grilles d'origine et préciser le traitement de la zone d'accès en limitant les zones imperméables à deux bandes de roulement ;
- Ne pas stationner en zone de recul et de retrait latéral ;
- Corriger sur les documents graphiques la hauteur de la cheminée existante et supprimer la cheminée en inox ;
- Fournir les formulaires d'avertissement aux propriétaires des biens voisins sis au n°13 et 17 de l'avenue (Annexe II) ;
- Réaliser la toiture végétalisée sur le toit du garage au plus tard dans les 3 mois des travaux de transformation du garage ;



**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.**

COMMUNE  
  
Madame STASSART


BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
Madame FOSSET

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame COPPIETERS

  
Madame BRUNE





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 02 février 2021

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:00	PU/31049-20	Monsieur et Madame Jean-Marie VERCAUTEREN et Nadine - HEMELEERS	Rue Louis Ernotte 56 régulariser la présence d'annexes, la réalisation de transformations intérieures, la modification de la façade avant et de l'aménagement de la zone de recul, et la présence de 3 abris de jardin	X	art. 207 §1.a14 du COBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire art. 126§11 du COBAT : dérogation au RRU art.11 du titre I : aménagement de la zone de recul pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

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 une maison unifamiliale R+1+T, située au centre d'un petit groupe de 3 maisons en recul de la voirie

Considérant que la demande consiste à régulariser la présence d'annexes, la réalisation de transformations intérieures, la modification de la façade avant et de l'aménagement de la zone de recul, et la présence de 3 abris de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme art.11 du titre I en ce que l'escalier menant au sous-sol constitue une construction en zone de recul ;

Vu les formulaires d'avertissement, annexe II, signés pour prise de connaissance par les propriétaires des biens contigus ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- art. 126§11 du COBAT dérogation au RRU art.11 du titre I : construction en zones de recul

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/2021 au 18/01/2021 ;

Considérant que la demande est également soumise 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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant en effet que l'habitation constitue avec sa voisine n°54 un petit ensemble architectural intéressant datant de 1921 de 2 maisons identiques

Considérant que la troisième maison du groupe n°58 présente des caractéristiques similaires de la même époque

Considérant que les transformations de l'habitation portent plus précisément sur :

En façade avant :

- La suppression d'un balcon accompagné de la construction d'une allège de fenêtre
- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc sans imposte
- Le placement de caisson à volet déroulant extérieur en aluminium à l'étage
- La fermeture du porche d'entrée avec placement d'une nouvelle porte d'entrée en aluminium laqué blanc
- La réalisation d'un accès direct vers la cave depuis la zone de recul par percement du soubassement et construction d'un escalier

En façade arrière :

- L'extension de la cuisine en largeur et en profondeur accompagnée de transformations incluant un sas avec un WC au rez-de-chaussée
- La suppression d'une toilette d'entresol
- L'extension de l'étage pour y aménager une chambre et installer une salle de bain au centre de l'étage
- La construction d'une petite lucarne

Considérant que les travaux à régulariser constituent pour la plupart une situation existante de fait depuis de nombreuses années et ne sont pas le fait du propriétaire actuel à l'exception de l'ajout de l'abri de jardin le plus proche de l'habitation (+/-1m<sup>2</sup>) et le déplacement de la porte d'entrée dans le plan de la façade avant.

Considérant que les travaux intérieurs et d'extension arrière sont des travaux d'amélioration des conditions d'habitation du logement ;

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

Considérant que la parcelle et les parcelles voisines présentent une grande profondeur, que la construction voisine au n°58 s'étend très profondément à l'intérieur de l'îlot présentant un mur aveugle très important en mitoyenneté, et que la clôture avec le voisin n°58 est constituée de plaque de béton sur +/-7m de profondeur

Considérant que l'un des abris de jardin est accolé au mur aveugle du voisin, à hauteur de la fin des panneaux de béton et constitue un élément décoratif de transition à l'endroit du passage entre la terrasse et le jardin, et que les deux autres abris sont situés au fond de la parcelle et soustrait à la vue du voisinage par de la végétation

Considérant que leurs superficies sont de +/- 5, 6 et 12m<sup>2</sup>, que ces superficies ne sont pas excessives au regard des dimensions du jardin, des jardins voisins et constructions environnantes

Considérant que l'accès vers le sous-sol depuis la zone de recul n'est pas perceptible depuis l'espace public et n'a pas d'impact sur l'aspect esthétique de l'habitation ni sur l'ensemble architectural constitué par l'habitation et sa voisine

Considérant que l'avancée de la porte d'entrée a permis d'élargir la salle à manger en supprimant le couloir tout en maintenant un sas d'entrée pour empêcher le froid d'entrer dans la maison

Considérant cependant que les autres modifications apportées à la façade avant ont porté atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale du bien et de l'ensemble

Considérant toutefois qu'il est à noter que cette qualité n'a pas entièrement disparu, que les jeux de briques intéressants ont été maintenus apparents et que la corniche à caisson a été préservée

Considérant que la qualité esthétique de l'ensemble pourrait être restaurée par la suppression des volets déroulants, le remplacement des châssis et porte d'entrée par des châssis en bois avec imposte présentant un caractère ancien, et la restitution d'un garde-corps en fer forgé identique au garde-corps existant au n°54 en couronnement de l'oriel;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de procéder à cette restauration au plus tard lors du prochain remplacement des châssis

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois tel que validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale ou d'une toiture esthétique de couleur claire (gravier roulés) participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ;

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 :**

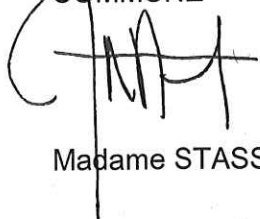
- Restaurer la qualité patrimoniale de la façade avant par
  - o La suppression des caissons à volets,
  - o Le remplacement des châssis et porte d'entrée par des châssis en bois avec imposte présentant un caractère ancien,
  - o La restitution d'un garde-corps en fer forgé en couronnement de l'oriel, par un garde-corps identique à celui du n°54
- Recouvrir la toiture plate de l'annexe à régulariser par une toiture végétale ou une finition esthétique de couleur claire ;
- Introduire un plan de façade avant modifié répondant aux conditions reprises ci-dessus
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Exécuter la restauration au plus tard lors du prochain remplacement des châssis

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 RRU, art 11 du titre I en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul 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 FOSSET

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame BRUNE





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 02 février 2021

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:20	PU/31040-20	Monsieur et Madame  Marc DUVIEUSART  et  Olga de MEESTER de BETZENBROECK	Drève des Rhododendrons 20  construire une piscine	X	Art. 149 al.2 et 188/7 du COBAT: demande soumise à évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000  pt 16.al2 du PRAS : actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pour tour des bois

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

Vu la situation du bien à cheval sur la limite communale avec la commune d'Uccle

Vu la situation de la demande dans la zone tampon de 60m d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et plus précisément de la zone « Natura 2000 ».

Vu le classement comme site de la forêt de Soignes (AR du 02/12/1959) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine de 44m<sup>2</sup> dans le jardin d'une villa construite en 1955 sur une parcelle située à la lisière forestière

Considérant que la parcelle concernée par la demande est entièrement comprise dans la zone tampon de 60m autour de de la zone Natura 2000 de la forêt de Soignes et dans la zone non-aedificandi des 30m autour de la forêt de Soignes ;

Vu l'évaluation appropriée des incidences du projet sur Natura 2000 joint à la demande

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) signé pour prise de connaissance par les copropriétaires du bien et le propriétaire du bien voisin n°24 le plus proche de l'implantation de la piscine ;

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

- prescription 16.al2 du PRAS actes et travaux dans la zone non aedificandi comprise entre 30 et 60 mètres au pour tour des bois
- Art. 149 al.2 du COBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/2021 au 18/01/2021 ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et conforme à la fonction récréative des jardins

Considérant qu'un tel usage n'est pas susceptible d'occasionner de troubles de voisinage

Considérant à cet égard que de nombreuses piscines sont présentes dans les jardins avoisinants

Considérant que l'emprise des travaux et l'imperméabilisation du terrain se limitent à la surface occupée par la piscine et sa margelle,

Considérant que la piscine sera entourée d'une zone engazonnée et d'une haie mélangée de charme et de hêtre délimitant un espace réservé à la baignade

Considérant que le projet ne nécessite aucune modification du relief du jardin ni abattage d'arbre et ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure, les installations techniques étant localisées au sous-sol de la villa

Considérant que la piscine projetée est implantée à des distances de plus de 30m par rapport à l'habitation voisine la plus proche n°24, 4m par rapport à la limite forestière et de 2,3m par rapport au fond du jardin voisin le plus proche,

Considérant cependant que la piscine projetée se situe partiellement sous la couronne d'un chêne situé dans l'angle de la parcelle voisine participant à la lisière forestière

Considérant que le terrassement et le tassement des terres situées sous la projection au sol de la couronne risquent de porter atteinte au réseau racinaire et de mettre sa vie de cet arbre en péril

Considérant en conséquence qu'il y aurait lieu de décaler et/ou réorienter l'implantation de la piscine de la distance nécessaire (minimum 4m de la limite mitoyenne)

Considérant que la demande s'accompagne toutefois des mesures de protection de l'environnement, telles que :

- La filtration de l'eau par un filtre à sable
- La désinfection par lampe UV et électrolyse au sel, molécule de base qui ne s'évapore pas, quantité annuelle : +/-75 kg, pas d'utilisation ni rejet d'eaux chlorées
- La localisation des équipements techniques dans le local chaufferie en sous-sol de la maison de même que le stockage du sel,
- Les eaux issues du nettoyage des filtres seront renvoyées vers un puits perdu (en l'absence de réseau d'égouttage public), avec un débit très limité.
- La vidange (exceptionnelle, en cas de réparation par exemple) par un vidangeur agréé.
- La recouverte par un volet de type solaire limitant ainsi significativement l'éventuel chauffage de la piscine par une source extérieure (échangeur à plaques situé avec l'ensemble des techniques dans le local chaufferie
- un éclairage unique LED blanc chaud placé dans la piscine à mi-profondeur orienté en direction de la maison de sorte que l'éclairage ne puisse pas constituer une source de nuisances pour la faune

Vu l'actuel pauvreté biologique de l'aménagement du jardin qui se limite à une pelouse entourée de haies de lierres

Considérant qu'à l'occasion des travaux de construction de la piscine, il y aurait lieu de procéder à un réaménagement plus qualitatif du jardin sur le plan de la biodiversité, en particulier des parties situées au nord de la parcelle et en lisière de forêt, qui permettrait d'assurer une transition plus douce entre la forêt et la zone habitée.

Vu les recommandations reprises dans les mesures d'atténuation exposées dans l'évaluation des incidences du projet sur la zone Natura 2000 (p.58)



Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte au bon aménagement et à la qualité environnementale 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 UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme,  
SOUS RESERVE DE :**

- Décaler et, le cas échéant, réorienter l'implantation de la piscine de sorte qu'aucun terrassement ou tassement ne soient exécuté sous la couronne du chêne voisin
- Etoffer enrichir la végétation de lisière tel que proposé par l'Evaluation Appropriée des Incidences sur NATURA 2000...
- Introduire des plans modifiés se conformant aux conditions reprises ci-dessus et préciser les végétaux à planter
- Procéder aux plantations dans l'année suivant la réalisation de la piscine
- Respecter les précautions d'utilisation proposées relatives à la préservation de l'environnement et de la quiétude du voisinage en ce qui concerne :
  - L'usage familial respectueux du voisinage
  - La couverture de la piscine en dehors de son utilisation
  - Le mode d'entretien, de chauffage, de filtration, et de vidange
  - La limitation de l'éclairage

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE  
  
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
Madame FOSSET

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

  
Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame BRUNE





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 02 février 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	10:40	PU/31091-20	Monsieur Jean-Paul DELSEMME et Madame Anne MOULART	Avenue de Visé 52 régulariser l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale		application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 gabarit rez + 1 + toiture, construite en 1933 et ayant été agrandie par l'ajout d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée suite à un permis d'urbanisme délivré en 2003 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- Du remplacement de la véranda réalisée suite au permis d'urbanisme délivré en 2003 par une véranda plus performante du point de vue énergétique et dont la profondeur a été augmentée de 10 cm ;
- De la modification et l'extension de l'annexe abritant la toilette à l'arrière du rez-de-chaussée en vue de créer un sas entre cette pièce et la salle à manger, avec pose d'un nouveau châssis ;
- De la suppression de la cloison entre la cuisine et la salle à manger, la pose de portes entre le hall et la pièce de vie principale et entre l'escalier d'accès à la cave et cette même pièce de vie principale ;
- De l'aménagement d'un bureau dans la pièce avant de la maison, avec fermeture de la baie entre cette première pièce et le salon ;

- De l'élargissement de la chambre parentale à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, par le déplacement de la cloison la séparant de la salle de bain, avec aménagement de 2 salles de douche à l'arrière de ce niveau en lieu et place de la salle de bain d'origine, avec déplacement de la fenêtre arrière ;
- De l'aménagement d'un salon télé et d'une 3<sup>ème</sup> salle de douche à l'arrière des combles ;
- Du remplacement des châssis et portes en façade avant, par des châssis en bois modifiant la division du châssis de la lucarne pignon et supprimant les impostes et petits bois d'origine ;
- De l'isolation de la toiture et de la façade arrière ;

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

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

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

Considérant que l'extension réalisée contre le mur mitoyen de droite s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite (n° 54) ;

Considérant qu'elle s'adosse au haut mur mitoyen existant, n'ayant engendré aucune modification de ce dernier ;

Considérant que la nouvelle véranda présente une profondeur supérieure de 10 cm à celle représentée sur le plan du permis d'urbanisme délivré en 2003 ;

Considérant que ce volume porte la profondeur principale de bâtisse du rez-de-chaussée à environ 11,70 m ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes présentent, en mitoyenneté, des profondeurs supérieures à celle de l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que l'aménagement du rez-de-chaussée respecte les dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la profondeur du WC a été diminuée de 1,20 m à 1,03 m ; que l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose une profondeur de minimum 1,20 m ;

Considérant néanmoins que le lave-mains se situe dans le sas séparant ladite toilette de la pièce de vie principale du logement et disposant d'une profondeur de 93 cm ;

Considérant dès lors que la réduction de 17 cm de la longueur de cette pièce constitue une dérogation minimale et acceptable aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la fenêtre placée dans la façade arrière du volume de la toilette ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que les permis d'urbanisme ne peuvent uniquement être délivrés sous réserve des droits des tiers ; qu'il y a donc lieu de respecter ces droits civils ;

Considérant que le réagencement du rez-de-chaussée, avec la création du bureau dans la pièce avant maintient, pour la pièce de vie principale du logement, une superficie de 35,3 m<sup>2</sup>, supérieure aux 28 m<sup>2</sup> minimum imposés à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que la présence de la véranda assure un éclairage naturel généreux (15,4 m<sup>2</sup>) à la pièce de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que les transformations du 1<sup>er</sup> étage ont permis l'aménagement de deux salles de douche dans la partie arrière, abritant initialement la salle de bain du logement, ainsi que l'agrandissement de la chambre parentale à une surface de 15 m<sup>2</sup> ;

Considérant toutefois que la superficie nette éclairante de ladite chambre parentale atteint 2 m<sup>2</sup> en lieu et place des 3 m<sup>2</sup> imposés au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que suivant les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10), la superficie maximale que la chambre pourrait atteindre serait limitée à 10 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie initiale de ladite chambre était de 13,25 m<sup>2</sup>, dérogeant de ce fait déjà aux normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, construit il y a pratiquement 90 ans ;

Considérant que l'agrandissement de la chambre se limite à 1,75 m<sup>2</sup> par le léger déplacement de la cloison vers les pièces d'eau et la suppression de la cheminée ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'une chambre, pièce nécessitant moins d'éclairage naturel de par son utilisation qu'une pièce de vie où les occupants du logement séjournent davantage en journée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art. 10) est acceptable ;

Considérant que la fenêtre existante de la salle de douche arrière du 1<sup>er</sup> étage a été déplacée d'environ 30 cm vers le centre la parcelle ;

Considérant qu'elle respecte les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques et que son emplacement s'intègre harmonieusement à l'esthétique générale de la façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'arrière du niveau des combles, initialement prévu pour un grenier, a été aménagé en salon télé et salle de douche ;

Considérant la présence de deux fenêtres de toiture offrant un éclairage naturel largement supérieur au minima imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la surface de la pièce, limitée à 9 m<sup>2</sup> à une hauteur sous plafond de 1,50 m minimum, dispose de 4,5 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m ;

Considérant dès lors que les aménagements réalisés au niveau des combles sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la pièce avant du 2<sup>ème</sup> étage était déjà habitable, au vu de sa dénomination de *mansarde* sur le plan de la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors que son utilisation en chambre n'était pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément aux articles 9 et 13 de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que la façade arrière a également été isolée et recouverte d'un crépi de ton gris et que la toiture a été isolée ;

Considérant que l'isolation de la toiture a été effectuée par l'intérieur, ne modifiant pas son profil ni le niveau de son faite ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément aux articles 9 et 21, 11°, 12° et 15° de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois modifiant la division du châssis de la lucarne pignon et supprimant les impostes et petits bois d'origine ;

Considérant que la lucarne pignon était munie d'un châssis à guillotine ;

Considérant que la modification du châssis guillotine en châssis à division bipartite ne serait de nature à porter préjudice aux qualités architecturales du bien et à la ZICHEE pour autant qu'il conserve une imposte proportionnée ;

Considérant que la suppression des impostes et petits bois de tous les châssis appauvrit les qualités architecturales du bien situé en ZICHEE ;

Considérant que le châssis du bureau du rez-de-chaussée était initialement à division tripartite ; que le châssis placé présente une division bipartite ;

Considérant néanmoins que sa largeur se limite à environ 1,60 m, justifiant la pose d'un tel châssis ;

Considérant que le placement de châssis avec impostes munies de petits bois, comme à l'origine participerait à la mise en valeur du bien et de la ZICHEE ;

Considérant néanmoins que la suppression des petits bois initialement présent dans le bas des châssis permet d'augmenter l'éclairage naturel dont bénéficient les pièces avant du bien, bien que non conforme aux normes d'habitabilité actuelle en la matière ;

Considérant en outre que la porte d'entrée placée est pleine, contrairement à la porte d'origine ; qu'elle présente une hauteur supérieure à la porte d'origine, limitant celle de son imposte ;

Considérant également que la division verticale du châssis d'origine du hall d'entrée a été supprimée au profit d'une imposte unique au-dessus de la porte et de ce châssis ;

Considérant que cette modification de division du châssis et cette limitation de la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée appauvrissent les qualités architecturales de l'immeuble situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la suppression de la partie vitrée de la porte permet de sécuriser le bien et de garantir davantage d'intimité à ses occupants ;

Considérant qu'il y aurait lieu de retrouver une imposte ainsi qu'une division de châssis respectant davantage les proportions des menuiseries d'origine ;

Considérant que le dessin de la porte de garage placée est assorti à celui de la porte d'entrée ; que les parties vitrées ont été supprimées ;

Considérant que le garage est situé en contrebas du niveau du trottoir de 1 m, limitant la partie visible de sa porte ;

Considérant que la suppression des parties vitrées de la porte de garage (parties supérieures) n'est pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que la toiture avant du bien est pourvue d'une petite lucarne centrée sur la petite fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et éclairant le palier du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les plans de construction de la maison ne disposaient que d'une fenêtre de toiture permettant d'éclairer la cage d'escalier au niveau des combles ;

Considérant que cette lucarne est déjà visible sur les photos aériennes de 1930-1935 ; qu'elle est donc régulière ;

**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 :**

- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques depuis l'annexe abritant le WC, à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, des châssis et porte d'entrée respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien et comportant à tout le moins des impostes munies de petits bois, comme à l'origine, ainsi qu'une division verticale pour le châssis du hall d'entrée ;**
- **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<sup>er</sup> 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 les normes d'habitabilité des logements (titre II, art. 8 – WC – et 10 – éclairage naturel) 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 FOSSET

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame BRUNE

---







**Réunion de la Commission de Concertation**  
**Vergadering van de Overlegcommissie**

**mardi 02 février 2021**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:00	PU/30775-19	Monsieur Yannick BREDA	Rue des Pierres Rouges 15 construire une annexe à l'arrière du rez-de-jardin, aménager l'appartement en triplex et réaliser une terrasse sur une partie de la toiture plate	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande porte sur un petit immeuble à 2 appartements mitoyen ;

Considérant que le bien était à l'origine une maison unifamiliale, subdivisée en deux unités de logement suite au permis d'urbanisme de 2001 ;

Considérant que la demande concerne le duplex inférieur, à transformer en triplex en y adjoignant le sous-sol ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-jardin, aménager l'appartement en triplex et réaliser une terrasse sur une partie de la toiture plate ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, partiellement enterrée, pour y aménager 2 chambres supplémentaires ;
- Le placement d'un escalier d'accès au sous-sol dans la pièce de vie arrière du rez-de-chaussée, sous l'escalier existant et menant au 1<sup>er</sup> étage ;
- La réalisation de trois marches à l'arrière de la pièce de vie principale du logement permettant d'accéder à la toiture terrasse située 45 cm plus haut que le niveau du plancher du rez-de-chaussée ;

- La modification de la baie arrière de la pièce de vie principale du logement, au rez-de-chaussée, déplacée de 30 cm vers l'arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension sollicitée entourée de bacs en bois pour culture potagère ;
- Le placement d'un escalier d'accès au jardin, du côté du mur mitoyen de droite (vers le n° 13) à étendre et rehausser, muni d'un palier en caillebotis métallique ;
- Le placement de pare-vues en bois, dans la prolongation des murs mitoyens sur une profondeur de 1,50 m du côté droit (vers le n° 13) et de 60 cm du côté gauche (vers le n° 17) ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/01/2021 au 18/01/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin, sa toiture terrasse ainsi que l'escalier d'accès au jardin dépassent des deux profils mitoyens ;

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

Considérant que l'annexe sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin, d'une profondeur de 4,60 m, et partiellement enterrée portera la profondeur totale de bâtisse du bien à 15,25 m ;

Considérant que cette annexe permet l'aménagement de deux chambres supplémentaires, d'environ 11 m<sup>2</sup>, pour le logement familial transformé en triplex à 4 chambres ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ces nouvelles pièces sera limitée à 2,35 m, dérogeant de 15 cm au minima imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle façade arrière de ce niveau sera entièrement vitrée, excepté pour son allège enterrée, d'une hauteur de 70 cm ;

Considérant que l'éclairage naturel généreux des nouvelles chambres permet de pallier leur léger déficit en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant dès lors que les conditions d'habitabilité de ces nouvelles chambres et donc leur dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (Titre II, art. 4) sont acceptables ;

Considérant que le sous-sol sera relié aux pièces de vie principale du logement par la prolongation de l'escalier intérieur existant, reliant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les transformations intérieures (escalier d'accès sous celui existant, salle de douche et toilette supplémentaires au sous-sol, ...) permettent un aménagement cohérent du logement à 4 chambres ;

Considérant que la profondeur de la construction mitoyenne de droite, au niveau de son rez-de-jardin, atteint actuellement 13,85 m ; qu'un mur ceillère, d'une profondeur de 3,30 m et d'une hauteur d'environ 2,65 m, existe au-delà de cette profondeur de bâtisse ;

Considérant dès lors que l'extension vient s'adosser au mur mitoyen existant du côté droit de la parcelle (vers le n° 13) ;

Considérant que la demande prévoit une rehausse de ce haut mur mitoyen existant, de 1 m sur ses derniers 3,30 m, soit un peu au-delà de la profondeur du palier du nouvel escalier sollicité ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 17) ne présente aucune annexe à l'arrière de son sous-sol ; que sa profondeur de bâtisse s'arrête à celle de son corps de logis principal, à savoir 10,65 m ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (vers le n° 17) devra dès lors être rehaussé de 86 cm sur une profondeur de pratiquement 2,75 m et de 1,60 m sur une profondeur d'un peu plus de 1,85 m au-delà de sa 1<sup>ère</sup> rehausse ;

Considérant qu'une palissade en bois d'une profondeur de 60 cm est également prévue au-delà du mur mitoyen rehaussé ;

Considérant qu'elle est prévue dans la prolongation de l'emprise du mur mitoyen de gauche ;

Considérant qu'il serait aisé de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis les nouvelles baies du rez-de-jardin sans la pose de ce brise-vues supplémentaire ;

Considérant que les modifications du mitoyen de gauche sont limitées à celles nécessaires pour la construction du nouveau volume à l'arrière du sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que certaines parties de la rehausse du mur mitoyen de droite dépassent celles nécessaires pour le respect des dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques depuis la terrasse, le palier et l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant de plus qu'un brise-vues en bois est prévu au-delà dudit mur rehaussé, sur une toute la profondeur de l'escalier d'accès au jardin, soit 1,50 m, et ce, sur une hauteur d'environ 3 m au-dessus du mur existant ;

Considérant que le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est situé environ 65 cm en contrebas de ce mur mitoyen délimitant les jardins ;

Considérant dès lors que le niveau supérieur de ce brise-vues serait situé plus de 3,70 m au-dessus du niveau du jardin ;

Vu l'orientation Est du jardin du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la largeur de la parcelle, à savoir 6,05 m, permet le placement d'un escalier d'accès au jardin conforme aux dispositions du code civil en matière de vues sans rehausse de mitoyens ;

Considérant de plus que l'escalier d'accès au jardin existant est implanté en retrait des limites mitoyennes ;

Considérant par conséquent que les rehausses excessives du mur mitoyen de droite ainsi que ces dispositifs brise-vues seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la terrasse prévue sur la toiture plate du nouveau volume du sous-sol serait située 45 cm au-dessus du niveau du plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le projet inclut la réalisation de 3 marches dans la pièce de vie principale du duplex à transformer en triplex ;

Considérant que la baie existante donnant sur un escalier d'accès au jardin sera modifiée ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un large châssis coulissant sur la façade arrière existante, qu'il présentera donc une saillie de 30 cm par rapport au plan de la façade arrière existante ;

Considérant que le haut mur mitoyen de droite, atteignant un niveau de 2,90 m au-dessus du niveau du plancher de la pièce de vie principale du rez-de-chaussée, permet de respecter les dispositions du code civil tant en matière de vues obliques depuis la nouvelle baie arrière qu'en matière de vues droite pour la plus grande partie de la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse serait uniquement aménagée contre le haut mur mitoyen existant ; qu'un retrait latéral de 2,20 m est prévu par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant toutefois qu'une grande partie de ce retrait latéral (1,40 m) serait pourvue de bacs en bois pour potager ;

Considérant dès lors que le caractère inaccessible de ce retrait et donc le respect des dispositions du code civil en matière de vues depuis la nouvelle toiture plate ne seraient pas garantis par ces bacs plantés ;

Considérant qu'il y aurait lieu de privilégier le placement d'un garde-corps délimitant la partie accessible de la terrasse arrière du rez-de-chaussée et de réaliser une toiture végétale extensive sur la partie inaccessible de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que les deux maisons unifamiliales voisines de droite disposent d'une terrasse à l'arrière de leur bel-étage ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse d'une profondeur d'environ 3,50 m, sur une largeur de 3,70 m s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que le projet inclut le placement de bacs plantés (potager) en about de terrasse, sur une profondeur de 90 cm, et formant garde-corps ;

Considérant que ce dispositif, vers le jardin, permet d'éviter le risque de chutes et d'accroître le sentiment d'intimité pour les occupants de la nouvelle terrasse ;

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

Considérant qu'une partie de la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois tel que validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 5/11/2020 (références : CP.1992.0237/4/APB/vh) ;

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 :**

- **Placer l'escalier d'accès au jardin à minimum 1,90 m des limites mitoyennes, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans modification des murs mitoyens ;**
- **Limiter la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 13) à la profondeur nécessaire au respect des dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;**
- **Délimiter la partie accessible de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée par la pose d'un garde-corps, placé à minimum 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 17) ;**
- **Prévoir, pour la partie non accessible de la toiture plate, une finition esthétique végétale (toiture végétale extensive, sans aucun bac pour culture potagère dans la partie inaccessible de la toiture plate) ;**
- **Supprimer les brises-vues en bois ;**
- **Placer un film translucide sur le vitrage de la chambre du côté gauche de la parcelle (vers le n° 17), sur les premiers 60 cm depuis l'axe mitoyen, en vue de respecter les**

dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis cette nouvelle pièce de vie ;


- Adapter le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate inaccessible dans les 6 mois suivant la fin du gros-œuvre.

*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 en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la hauteur sous plafond des locaux habitables (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 Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame BRUNE

---

