



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 13 décembre 2022

**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/31503- 22	Monsieur Sébastien MÉLOT	Avenue Delleur 29 Transformer et rénover une maison unifamiliale	X	Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, de gabarit *rez + 1 + Toiture*, munie d'un garage en sous-sol et construite entre 1919 et 1930 en recul d'environ 9 m de l'alignement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée et construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vue de bénéficier d'une terrasse plus spacieuse ;
- Le remplacement de la porte de garage par une porte métallique recouverte d'un bardage en cèdre avec déplacement de celle-ci, en recul de 2,75 m par rapport à la situation existante ;
- L'aménagement d'une seconde entrée au logement dans le nouveau recul de la porte de garage, via les caves, avec agencement d'un vestiaire ;
- La diminution de la profondeur du garage à pratiquement 7 m pour permettre l'aménagement de deux espaces pour la buanderie et d'un atelier en fond de sous-sol ;
- Le percement de trois baies au rez-de-chaussée, entre la salle à manger et la cuisine et le palier de l'escalier de la cave ainsi que la modification des baies de fenêtre en façade arrière ;
- La réorganisation du 1<sup>er</sup> étage en une chambre parentale, avec dressing, toilette et salle de bain privative, ainsi qu'un bureau et une 2<sup>ème</sup> chambre avec petit dressing ;
- Le remplacement de l'escalier d'accès au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Le réaménagement du 2<sup>ème</sup> étage, situé sous les combles, en deux chambres avec dressing et une salle de bain partagée, ainsi qu'une salle de jeux sur le palier ;
- L'augmentation des dimensions de la fenêtre de la façade pignon afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre 3 ;
- Le prolongement de la cage d'escalier pour accéder à l'atelier de photographie prévu au-dessus de l'espace des dressings et salle de bain ainsi qu'à la toiture plate munie d'une verrière modifiée contre l'importante cheminée existante en mitoyenneté et permettant un apport de lumière aux pièces centrales des étages ;
- L'isolation de la toiture, par l'extérieur, avec rehausse du niveau du faîte de 42 cm et prolongement des cheminées en conséquence ;
- Le changement de teinte des châssis métalliques existants blancs, lors de leur remplacement par des châssis en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à quatre chambres, deux salle de bain, un bureau, une salle de jeux, un atelier de photographie, une buanderie et un garage ;

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

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

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

- 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 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, dépasse le profil mitoyen ;

Considérant que les profils de toiture des maisons mitoyennes sont alignés ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que les lucarnes existantes ne seront pas isolées ; que leurs joues ne seront dès lors pas épaissies afin de ne pas alourdir l'aspect esthétique de ces éléments en saillie sur la toiture ;

Considérant qu'aucun détail du raccord entre la toiture projetée et la construction mitoyenne n'est fourni ; qu'il en va de même pour le raccord entre la toiture et les corniches ;

Considérant que l'élévation avant, en situation projetée, élargit le pignon existant et recouvert de briques ;

Considérant que l'architecte a proposé, en séance de la commission de concertation, de placer un matériau isolant plus fin sur la toiture de la façade pignon afin de ne pas devoir élargir ledit pignon ;

Considérant que la conservation de la largeur existante de cette partie de la façade avant permet de maintenir l'équilibre général de son esthétique ;

Considérant que l'isolation de la toiture participe à l'amélioration des performances énergétiques et du climat intérieur du logement ;

Considérant également que ces travaux permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant la fourniture de détails d'exécution et une mise en œuvre soignée des différents raccords ;

Considérant que la démolition de l'annexe existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le logement unifamilial à quatre chambres disposera d'une terrasse confortable de pratiquement 19 m<sup>2</sup>, d'un seul tenant, sur toute la largeur de la façade arrière, à savoir un peu plus de 8 m ;

Considérant que les transformations projetées au rez-de-chaussée permettent de créer des pièces de vie principale plus lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que les baies vitrées projetées en façade arrière participent à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les baies projetées entre la salle à manger et la cuisine et le palier de l'escalier de la cave améliorent la distribution de la lumière naturelle dans le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'arrière du sous-sol accueillera un complément à l'atelier de photographie des combles ainsi que deux espaces pour la buanderie ;

Considérant que la réduction de profondeur du garage à environ 7 m permet d'assurer sa fonctionnalité confortable ;

Considérant toutefois que les plans indiquent une surface de 12,8 m<sup>2</sup> pour le garage et 13,9 m<sup>2</sup> pour la cave 1 ; qu'aucune cloison n'est représentée sur le plan du sous-sol ;

Considérant que la surface du garage réduite revient à une profondeur praticable de +/- 3,30 m ; qu'une telle profondeur ne permet pas le stationnement d'un véhicule standard ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'indiquer de cave dans l'espace du garage ; qu'il ne peut en aucun cas être cloisonné à moins de 5 m afin de conserver la possibilité d'y stationner une voiture familiale ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée est prévue dans le nouveau recul de la porte de garage, dans le mur latéral gauche de séparation du garage ;

Considérant que le vestiaire prend place dans l'ancienne cave 4 ; que le dessin de cette nouvelle porte est absent de la coupe AA' ; qu'il y a lieu de pallier ce manquement ;

Considérant que les modifications projetées au 1<sup>er</sup> étage permettent de disposer d'une suite parentale confortable, avec accès direct au bureau prévu en façade avant ;

Considérant que la chambre 3, au 2<sup>ème</sup> étage, présente une superficie de plancher d'un peu plus de 22 m<sup>2</sup> à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond et de 19,5 m<sup>2</sup> à minimum 2,3 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre (deux fenêtres de façade et trois fenêtres de toit) permet d'éclairer pratiquement 22 m<sup>2</sup> de superficie de plancher ;

Considérant qu'il serait aisé d'adapter les dimensions de la fenêtre de toit prévue dans le versant surplombant la façade latérale afin de respecter le minimum d'éclairage naturel imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le plafond de la chambre arrière des combles (2<sup>ème</sup> étage – chambre 4) est démonté afin de disposer d'une plus grande hauteur sous plafond dans cet espace de vie ;

Considérant que ladite chambre, d'une surface de pratiquement 19 m<sup>2</sup> à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond et de pratiquement 16 m<sup>2</sup> à minimum 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que sa superficie nette éclairante permet d'éclairer 17,9 m<sup>2</sup> ; que le déficit en matière d'éclairage naturel est donc limité au dernier mètre carré de la 4<sup>ème</sup> chambre du logement ;

Considérant dès lors que la surface de vitrage à ajouter dans le versant de toiture se limite à 8,3 dm<sup>2</sup> ;

Considérant toutefois que les plans du 2<sup>ème</sup> étage indiquent le placement de deux nouvelles fenêtres de toiture, une dans le versant latéral et une dans le versant arrière, sans représenter la projection de la fenêtre arrière en plan ;

Considérant qu'il serait aisé d'adapter les dimensions de l'une ou l'autre de ces deux fenêtres de toiture afin de respecter le minimum d'éclairage naturel imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la salle de bain et les deux dressings, situés sous le nouvel atelier photo de la partie haute des combles, disposeront d'une hauteur sous plafond de 2,44 m ; que le règlement régional d'urbanisme impose un minimum de 2,20 m pour les pièces de service ;

Considérant que l'atelier photo bénéficiera dès lors d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que la nouvelle verrière prévue dans le pan de toiture arrière, au-dessus de la lucarne, et la trappe vitrée de l'escalier menant à la toiture plate permettront d'assurer un éclairage naturel généreux à ce nouvel espace de vie ;

Considérant que la toiture plate existante sera accessible, uniquement pour son entretien, depuis un nouvel escalier et une trappe vitrée ;

Considérant que la surface de ladite toiture est limitée à 7 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la finition de cet espace extérieur est prévue en bois exotique (Ipé) ;

Considérant qu'un telle finition permettrait un usage plus fréquent de cet espace extérieur engendrant des vues non conformes aux dispositions du code civil vers la propriété voisine mitoyenne ;

Considérant en outre que l'empreinte carbone de ce bois exotique est particulièrement élevée ;

Considérant que la surface limitée de cette toiture plate ne justifie pas la mise en œuvre d'une couverture végétale ;

Considérant néanmoins qu'une finition de teinte claire permettrait de limiter l'effet d'îlots de chaleur ;

Considérant que la parcelle ne se trouve pas 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 y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet ne propose aucune mise en œuvre de gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie serait éventuellement placée ;

Considérant qu'une zone d'infiltration pour le trop-plein de la citerne tampon pourrait aisément être aménagée dans le jardin au vu du niveau assez bas de la nappe phréatique, afin de limiter tant que possible le rejet d'eaux de pluie vers l'éégout et permettre une réalimentation de la nappe phréatique ;

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 et 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 la demande prévoit de modifier la teinte des châssis métalliques blancs existants ;

Considérant que les nouveaux châssis seront également métalliques, mais de teinte anthracite ;

Considérant que plusieurs maisons avoisinantes sont munies de châssis de teinte foncée ;

Considérant que la teinte blanche de la corniche est conservée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le niveau de ladite corniche est également maintenu ;

Considérant que la corniche de la maison mitoyenne est également de teinte blanche ; que la conservation de sa teinte participe à l'intégration de la demande de transformation aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble de deux maisons trois façades ;

Considérant que la lucarne existante dans le versant avant de la toiture est recouverte en teinte foncée ; que la finition des deux autres lucarnes n'est pas spécifiée sur les plans annexés à la demande ;

Considérant qu'il y a lieu de clarifier ce point ;

Considérant que la porte de garage existante est métallique, de teinte blanche ; qu'il ne s'agit manifestement pas de la porte d'origine ;

Considérant que la nouvelle porte, en retrait de 2,75 m par rapport à son emplacement actuel, sera métallique et recouverte d'un bardage en cèdre ;

Considérant que la zone de recul de la maison présente une profondeur d'environ 9 m ;

Considérant dès lors que la nouvelle porte de garage ne sera pratiquement pas visible depuis l'espace public ;

Considérant en outre que la teinte du bois s'intègre discrètement à la teinte brune des briques existantes ;

Considérant que la fenêtre existante de la façade avant pignon présente des dimensions réduites, à savoir une largeur de 1,03 m pour une hauteur de 94 cm ;

Considérant que la demande prévoit de baisser le niveau de l'allège de fenêtre afin de porter la hauteur de ladite baie à 1,33 m ;

Considérant que le seuil de la nouvelle fenêtre sera légèrement au-dessus du niveau de la corniche existante ;

Considérant que l'augmentation de la hauteur de la fenêtre, permettant d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre 3, est limitée à 30 cm ;

Considérant que ces modifications, visibles depuis l'espace public, ne portent pas atteinte à la modénature de la façade et s'intègrent discrètement tant à l'esthétique générale du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier qu'à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

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

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

- Détailler et soigner le raccord entre l'isolation de la toiture et la façade pignon en fonction du nouveau choix d'isolant proposé en séance de la commission de concertation ;
- Soigner les raccords entre l'isolation et le profil voisin ainsi qu'avec les corniches ;
- Supprimer le revêtement en bois de la toiture plate de la maison et placer une finition de teinte claire (EPDM clair, graviers roulés blancs, ou autre) ;
- Augmenter la superficie nette éclairante des chambres 3 et 4 afin de respecter le ratio d'éclairage naturel imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- Supprimer la mention cave de l'espace garage, représenter la projection de toutes les fenêtres de toit sur le plan du 2<sup>ème</sup> étage et représenter le dessin de la nouvelle porte d'entrée du sous-sol ;
- Indiquer l'implantation de la nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie sur les plans ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition de l'annexe arrière du rez-de-chaussée) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer dans le mois suivant 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée pour les motifs 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



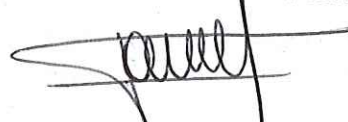
Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	09:15	PU/31588-22	Madame IMMOCAR s.a. c/o Madame Carine DEMAN	Chaussée de La Hulpe 215 stabiliser le talus, agrandir un garage, construire une passerelle et abattre trois arbres	X	Art 126 §11 dérogation au RRU art.11 du titre I (aménagement de la zone de recul) art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) pt 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 espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 bis «ETANGS DE BOITSFORT », arrêté en date du 21/02/1989.;

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

Vu la situation de la demande à proximité de deux zones NATURA 2000

Vu le précédent permis PU/26827-06 délivré par voie de recours le 23/10/2008, relatif à la construction d'une extension de la cage d'ascenseur par une cage d'escalier, et d'un garage intégré dans le talus de la zone de recul.

Considérant que les aménagements entrepris au-dessus du garage lors de l'exécution de ce permis n'ont pas été totalement réalisés conformément au permis délivré en ce que :

- cette zone présente un aménagement en jardin fait de béton et de gabions au lieu d'un talus de terre 45° ;
- cette zone devait être replantée de végétation arbustive et grimpante dont le but était est de reproduire le paysage arboré de lisière préexistant et d'intégrer insérer discrètement l'extension du volume de la cage d'ascenseur ;

Considérant que la demande concerne une propriété arborée dont l'habitation est située en surplomb de la voirie de 6 à 7m, délimitée à front de rue par des murs de soutènement de 2m30 à 3m80 de haut, interrompus par l'accès à deux garages enterrés, surmontés de talus dont la pente est supérieure à 45° et qui se développe sur une longueur de +/- 46 m ;

Considérant que ces murs subissent des poussées importantes et présentent des signes inquiétants d'affaissement ;

Vu le rapport de stabilité dressé par le bureau d'étude d'ingénieur conseil joint à la demande et sa conclusion sur l'intervention à réaliser pour stabiliser l'ensemble du talus et des constructions ;

Considérant que la demande consiste à stabiliser le talus par la construction d'une paroi en éléments de béton coulés sur place (système poids), à agrandir un ancien garage, reprofiler le cheminement d'accès piéton en installant des passerelles et abattre un hêtre, deux ifs et un faux cyprès ;

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter significativement la zone Natura 2000 et qu'en ce sens, il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que les constructions autres que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble n'y sont pas autorisées, qu'elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables en dehors des accès aux portes d'entrée et de garage et ne peuvent être transformées en espace de stationnement ;

Considérant par ailleurs, que les passerelles projetées constituent des constructions en zone de parc non prévues au PPAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art 126 §11 du COBAT pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement et imperméabilisation de la zone de recul)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Vu le rapport d'expertise phytosanitaire du hêtre à abattre et ses conclusions sur la dangerosité qu'il représente pour le voisinage et la voie publique

Considérant qu'il a été établi que l'arbre est creux et présente un risque de déchirement par grand vent en raison d'une fissuration verticale du tronc sur une hauteur de 2m à partir du collet ;

Considérant qu'il y a lieu d'abattre cet arbre d'urgence sans le dessoucheur pour maintenir la stabilité des terres ;

Considérant également qu'il y a lieu de stabiliser le talus par la solution exposée dans le rapport de stabilité, consistant en murs de soutènement d'une épaisseur de 1 à 1m20 d'une hauteur de 6 à 7m sur une longueur de 30m répartis en 2 parties localisées à proximité de l'habitation reliant les garages existants du haut et du bas et formant une ceinture continue et stable ;

Considérant que l'exécution de ces murs nécessite l'abattage des ifs et du cyprès et le réaménagement global de la zone de recul, et notamment du chemin d'accès piéton devant passer par-dessus le mur de soutènement ;

Considérant que le mur de soutènement du front de rue sera reconstruit et présentera une uniformité d'aspect avec le mur en brique déjà remplacé lors de la construction du garage du bas ;

Vu l'ampleur des travaux à réaliser et la difficulté d'accès au garage du haut, il est proposé d'agrandir celui-ci à l'avant des murs stabilisant le talus, permettant le stationnement derrière le mur à reconstruire à front de rue, autour duquel serpenterait une rampe d'accès atteignant la toiture aménagée en jardinet et rejoignant le niveau d'entrée de l'habitation par le biais de passerelles suspendues en surplomb des gradins réalisés lors du permis précédent ;

Considérant que l'ancien garage doit être maintenu en ce qu'il participe au soutènement des terres

Considérant que l'emplacement de l'accès au garage n'est pas modifié, que le renforcement existant est refermé par une porte de garage à front de rue ;

Vu les perspectives 3D en couleur et les compléments d'information relatifs aux plantations reçus en cours d'examen du dossier ;



Considérant que le réaménagement proposé est un aménagement sur dalle et en gradin dont l'épaisseur de terre ne permet pas un développement important de la végétation en hauteur, que les passerelles et garde-corps seront visibles de l'espace public, contrairement au sentier actuel,

Considérant que ces éléments ne sont pas suffisamment intégrés dans le cadre arboré caractérisant cet endroit pour obtenir le couvert végétal et l'effet densément planté préconisé par le PPAS (voir prescriptions + p23 2.2.5 et p53)

Considérant en effet que les garde-corps en métal de couleur brique rouge ne sont pas adaptés et trop impactant dans le paysage et portent atteinte à l'intérêt esthétique et paysager du cadre urbain ;

Considérant par ailleurs que la propriété dispose déjà de deux garages ;

Considérant que les constructions des cages d'ascenseur et d'escalier, et du garage du bas ont déjà été octroyées en dérogation au PPAS et au RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'ampleur des dérogations pour ne pas porter atteinte aux objectifs de la réglementation en vigueur

Considérant que l'agrandissement du garage augmente l'imperméabilisation de la zone de façon injustifiée

Considérant qu'offrir une possibilité de stationnement supplémentaire est contraire aux objectifs de la région de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que la suppression de l'extension projetée permettra de maintenir une épaisseur de terre convenant mieux au développement en hauteur des végétaux ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu, afin de reconstituer le cadre arboré de la zone de recul, de revoir le réaménagement de celle-ci en ce compris les cheminements, en l'étoffant de végétaux pouvant se développer en hauteur, dont la plantation d'espèces à feuillage persistant telles que l'if et le houx ;

Considérant également qu'il y a lieu d'encourager le recours à l'usage de plantes grimpantes telles que le lierre, la clématite et le polygonum afin d'englober et soustraire les structures projetées (passerelles, garde-corps...) à la vue depuis l'espace public

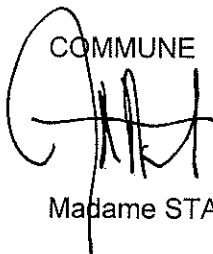
**Considérant qu'il ressort des éléments exposés ci-dessus que les abattages et la stabilisation du talus et des constructions doivent être exécutées rapidement pour des motifs de sécurité et que le projet de réaménagement de la zone de recul doit faire l'objet d'une réflexion complémentaire dans le but de reconstituer un paysage arboré en continuité avec le paysage existant ;**

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


- ne pas étendre le garage existant du haut ;
- opérer une gradation dans la hauteur du mur situé à front de rue (hauteur intermédiaire entre bas et haut)
- placer un habillage de ton neutre sur les murs de béton de type bardage en bois tel que suggérer sur les perspectives 3D ;
- unifier et simplifier l'aspect des garde-corps ;
- intégrer les cheminements dans l'aménagement paysager pour les soustraire à la vue depuis l'espace public ;
- étoffer les plantations par de la végétation grimpante et persistante if, houx, lierre, clématite polygonum
- faire grimper de végétation grimpante sur les cages d'escalier et d'ascenseur existantes
- ne pas dessoucher le hêtre à abattre et maintenir en place une certaine hauteur de tronc permettant de servir de support pour le développement de la biodiversité


**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 devront être soumis à l'avis de la commission de concertation**

COMMUNE  
  
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
Marie Fosset Digitally signed  
(Signature) by Marie Fosset  
(Signature)  
Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme  
Karolien  
Bogaerts  Digitaal  
ondertekend door  
Karolien Bogaerts  
Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel  
Anna Noël  
(Signature)  Digitaal ondertekend  
door Anna Noël  
(Signature)  
Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	09:55	PU/31529-22	Madame Audrey RONSSE	avenue des Ortolans 9  étendre et transformer l'appartement du rez- de-chaussée	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots  art 126 §11 du COBAT : dérogation au RRU art.4 du titre I : profondeur de la construction

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

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

Vu la situation de la demande en zone légale de protection du classement comme ensemble des cités-jardins « Le Logis et Floréal » arrêté en date du 15/02/2001 ;

Considérant que la zone légale de protection dans laquelle se situe le bien concerne la façade à rue de l'immeuble, que les travaux projetés se situent à l'arrière, et que dès lors la demande ne requiert pas l'avis consultatif de la CRMS ;

Considérant que la demande concerne un immeuble trois façades R+2+T, construit en 1959, comprenant 3 logements (un petit logement 1 chambre à l'arrière des garages au rez-de-chaussée et 2 appartements de 2 chambres aux étages)

Vu les formulaires d'avertissement (annexe II) envoyés aux copropriétaires de l'immeuble ;

Vu l'avis favorable du SIAMU ;

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer le logement du rez-de-chaussée

Considérant que la demande comporte trois objets :

- la régularisation de l'extension du logement par l'annexion d'un ancien local commun de service contigu afin d'y installer une salle de bain
- la construction d'une annexe à toiture plate à l'angle arrière de l'immeuble en retrait des limites mitoyennes ;

- le maintien d'une hauteur de haie de 2m autour de la partie de la zone de recul attenante à la zone de retrait latéral aménagée en jardin d'agrément

Considérant que la demande déroge à l'article 4.c. du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que la profondeur de la construction dépassera de plus de trois mètres le profil de la construction voisine contiguë;

Considérant par conséquent qu'il s'agit d'actes et travaux susceptibles de porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;

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

- la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- l'article 126§11 du COBAT : dérogation au RRU en matière de profondeur

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la réduction du champ visuel depuis les chambres de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en raison de la profondeur de l'annexe et la hauteur de l'acrotère atteignant le niveau des seuils de fenêtre des chambres, et suggère de déplacer l'extension vers la mitoyenneté ou de réduire la hauteur de l'annexe projetée;

Considérant que l'annexion du local de service pour y installer la salle de douche a permis une meilleure organisation du logement et la récupération de surface utile pour le séjour

Considérant que l'annexe projetée est implantée sur une terrasse existante, qu'elle s'aligne sur la façade latérale et respecte un retrait de 3m par rapport à la construction contiguë déjà moins profonde de 2m74

Considérant que le logement actuel est exigü (42m<sup>2</sup>, salle de douche et débarras inclus) qu'il dispose d'une chambre de 12m<sup>2</sup> et d'un séjour avec cuisine intégrée de 18m<sup>2</sup>, que ces valeurs sont inférieures aux minimums prescrits par le RRU ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'habitabilité du logement et tend à respecter les prescriptions du RRU en la matière, en augmentant la surface du séjour de 14m<sup>2</sup>, soit 4m<sup>2</sup> au-delà du minimum prescrit

Considérant que l'annexe projetée présente de larges baies de fenêtre afin de bénéficier d'un maximum d'éclairage naturel au sein du logement ;

Considérant que la hauteur sous plafond actuelle du logement est de 2m40 et que celle de l'annexe projeté est de 2m50

Considérant que le terrain descend vers le jardin et que le niveau de l'annexe pourrait être descendu de 2 marches pour améliorer l'impression d'enclavement perçu depuis le 1<sup>er</sup> étage

Considérant que la toiture de l'annexe sera recouverte d'une finition végétale préservant une certaine qualité visuelle vers l'extérieur depuis les étages

Considérant que la toiture de l'annexe offre un potentiel d'aménagement d'une terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage qui en est dépourvu

Considérant cependant que celle-ci serait d'autant plus accessible que le niveau de la toiture sera bas.

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie de la jouissance exclusive du jardin, de la zone de retrait latéral et de la partie latérale plantée en pleine terre de la zone de recul

Considérant que ces zones sont réunies et entourées de haies hautes d'au moins 2m et utilisée en jardin d'agrément,

Considérant que le maintien de cette hauteur protège cet espace privatif des regards intrusifs depuis l'espace public.

Considérant que l'abri de jardin placé sans permis dans la zone de recul sera démonté

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 UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme,  
SOUS RESERVE de :**

- réduire la hauteur de l'annexe d'au moins 35cm tout en préservant une hauteur sous-plafond conforme aux normes d'habitabilité du RRU (en abaissant le niveau du plancher et en réduisant l'épaisseur du toit) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT,
  - supprimer l'abri de jardin de la zone de recul dans les 3 mois de la notification du permis réception
  - réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

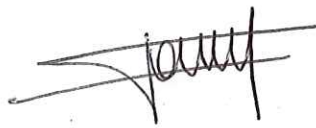
**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**La dérogation relative à la prescription du RRU, art 4.c du Titre I, en ce qui concerne la profondeur d'une construction d'about, est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE  
  
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	10:25	PU/31584-22	Monsieur MIGOM Laurent  et Madame GOEMINNE Tatiana	avenue du Geai 7  transformer l'habitation et construire une piscine	X	prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots  art. 207 §1.a14 du COBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire  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)

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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 4 «SOVERAIN OUEST », arrêté en date du 18/03/1993 ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du classement comme ensemble des abords et façades des cités-jardins « Le Logis et Floréal » du 15/02/2001

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale quatre façades, Rez + Toit Mansart en tuile, de type cottage construite en 1927 et ayant subi des transformations en 1962 ;

Considérant que la demande consiste à transformer l'habitation et construire une piscine

Considérant que la prescription du PPAS relative aux zones de cours et jardins, prévoit qu'elle soit aménagée en zone de verdure et de loisir mais n'apporte pas de précision en ce qui concerne les piscines

Considérant que la construction et l'utilisation d'une piscine constituent des actes et travaux susceptibles de porter atteinte à la quiétude du voisinage

Considérant dès lors que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant qu'une lettre a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Considérant que celle-ci fait état d'inquiétudes relatives aux nuisances sonores potentielles liées à l'utilisation de la piscine et suggère d'écarter son implantation de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT en vertu de l'article 333 du COBAT qui inscrit d'office à titre transitoire les constructions datant d'avant 1932 à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la demande rentre dans le cadre d'une rénovation complète de l'habitation et de son adaptation au confort actuel

Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé sur un niveau complet de cave avec garage semi enterré, et que la toiture présente un niveau complet de 3 chambres et sanitaires et un niveau sous combles accessible par un escalier secondaire de service donnant accès en situation existante de droit à 2 mansardes et deux greniers

Considérant que l'habitation présente un grand hall d'entrée et une cage d'escalier de grande dimension constituant le cœur de l'habitation autour duquel s'articule toute les autres pièces à l'exception du niveau des combles

Considérant que les travaux projetés consistent plus précisément à ;

- Étendre la partie nord de l'étage et de la toiture sur la profondeur de l'extension arrière du rez-de-chaussée réalisée en 1961 et reconstituer une façade pignon similaire à celle d'origine
- Remplacer le jardin d'hiver, existant de fait sur la terrasse couverte d'origine, par la réalisation d'une « family room » à toiture plate, en communication directe avec la cuisine, et surmontée d'une terrasse donnant sur le palier de l'étage
- Construire une bretèche au rez-de-chaussée arrière sud, raccordée à la composition de la façade par l'interruption de la corniche et la réalisation à l'étage au-dessus d'une porte-fenêtre avec garde-corps
- Percer des ouvertures, supprimer des cloisons et deux cheminées afin de décroisonner les espaces intérieurs, augmenter la sensation d'espace et l'arrivée de lumière naturelle et assurer une circulation plus fluide
- Réaliser un nouveau conduit de cheminée pour installer un âtre dans le living
- Supprimer certaines lucarnes trop petites et mal placées pour en construire de nouvelles permettant une meilleure organisation des combles et l'aménagement de 2 chambres, une salle de douche et une salle de jeux,
- Déplacer l'accès aux combles vers le centre de l'habitation en installant un nouvel escalier dans la continuité de la cage d'escalier principale à partir du palier de l'étage
- Rehausser le bow-window de la façade latérale nord par « pigeonnier » destiné à éclairer et agrandir la nouvelle chambre aménagée sous comble.
- Rehausser la couverture de toiture pour insérer des panneaux d'isolation,
- Remplacer tous les châssis et modifier les divisions de ceux-ci en rajoutant des impostes et des petits bois
- Modifier l'aménagement de la zone de recul en réduisant la largeur de l'escalier d'accès au perron d'entrée et en réalisant un accès supplémentaire réservé aux piétons dans le mur de soutènement marquant la limite séparative avec l'espace public et placement d'un portillon
- Construire un auvent à toit plat au-dessus du perron d'entrée supporté par des étais en bois peint.
- Remplacer les garde-corps métalliques datant des transformations de 1962 par des garde-corps en bois comme à l'origine
- Réaménager le jardin en y implantant une piscine de +/-40m<sup>2</sup> située à +/-2m50 de la limite mitoyenne sud de la parcelle
- Réaliser un accès entre le jardin et le sous-sol en façade latérale nord pour avoir un accès direct au local technique de la piscine à installer dans le fond du garage



Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité, le confort et les performances énergétiques du logement

Considérant que les chambres aménagées sous combles présentent respectivement +/-12m<sup>2</sup> et 7m<sup>2</sup> de surface habitables présentant un hauteur moyenne de 2m30 sous appentis, que ces chambres ont des dimensions inférieures au double de ces superficies et qu'elles sont conformes aux normes minimales d'habitabilité en la matière du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la plus-part des châssis seront en bois moulurés à l'ancienne et peints en vert foncé dont les petits bois seront peints en blanc, les châssis des verrières prévues au centre de la façade arrière seront quant à eux en aluminium laqué noir

Considérant que de façon générale, les interventions projetées tendent vers la reproduction des caractéristiques de la maison d'origine

Considérant en particulier que les interventions prévues en façade avant améliorent l'aspect esthétique de celle-ci, restitue son caractère bucolique d'origine et participe à l'embellissement du cadre urbain environnant

Considérant cependant que la rehausse du bow-window latéral forme un élément phare de style japonisant manquant de sobriété, étranger au style architectural d'origine, susceptible d'attirer le regard qui pourrait également être source de pollutions lumineuses pluridirectionnelles et de gênes pour le voisinage et la faune nocturne ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la forme de cette rehausse et son intégration plus discrète dans le versant de toiture

Considérant que la demande mentionne la présence d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse du jardin du côté sud pouvant servir pour l'arrosage du jardin, l'alimentation des WC, et de la piscine ... mais que sa capacité n'est pas précisée

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 exagérés

Considérant que l'implantation de la piscine se situe dans l'alignement de la façade latérale sud à une distance de +/- 2m50 de la limite mitoyenne, que cet emplacement a été notamment choisi en raison de la localisation de la citerne d'eau de pluie existante ;

Considérant que son implantation 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 l'éloignement de la piscine de l'axe mitoyen, sollicité par le propriétaire voisin n'aura pas d'effet sur de potentielles nuisances sonores liées à une utilisation inappropriée de celle-ci

Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;

Considérant que l'ensemble du jardin est redessiné par un paysagiste que les abords de la piscine et de la villa seront replanté et étoffés, que le plan prévoit notamment la plantation de 8 chênes verts

Considérant que cet arbre est une essence méditerranéenne à feuilles persistantes de moyenne grandeur pouvant atteindre 20 à 30 m, qu'il y a lieu de respecter les distances minimales de plantation pour les arbres à haute-tige et de ne pas porter atteinte à la jouissance des jardins voisins par un encombrement excessif des couronnes des arbres ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans/à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois 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 qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

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 UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE de :**

- Revoir la forme de la rehausse du bow-window latéral à intégrer avec plus de sobriété dans le versant de toiture par exemple sous la forme d'une lucarne rampante avec fenêtre unidirectionnelle ;
- Préciser l'aspect des clôtures, portails et portillons d'entrée délimitant la zone de recul ;
- Assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m
- Respecter une distance minimale de plantation par rapport à la limite mitoyenne qui est de 2m pour les arbres à haute-tige et 0,5m pour les arbustes ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les plantations dans les 6 mois suivant la construction de la piscine ;
- Respecter les précautions d'utilisation et d'entretien de la piscine suivantes ayant pour objectif la préservation de l'environnement et de la quiétude du voisinage:
  - o l'usage familial respectueux du voisinage
  - o la couverture de la piscine en dehors de son utilisation
  - o la limitation de l'éclairage du jardin et de la piscine aux heures d'utilisation de ceux-ci ;
  - o la filtration non chloré pour la piscine (sel, électrolyse, piscine naturelle...)
  - o la couverture 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

**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 ;**

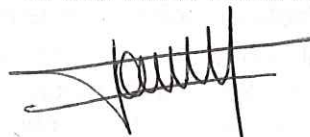
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	10:50	PU/31549-22	Monsieur Jean VAN DEN BERGH	chaussée de La Hulpe 326  rehausser la toiture pour transformer le logement situé aux étages en triplex,  obtenir la reconnaissance administrative de la présence de 2 unités de logement et leur répartition dans l'immeuble	X	art 126§11 du COBAT dérogation au RRU art.6 titre I : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne  l'art. 126§11 du COBAT dérogation au PPAS en matière de volume

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 2 "Coin du balai" du 01/10/15 ;

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

Considérant que la demande concerne un petit immeuble d'alignement, ayant subi de nombreuses transformations depuis sa construction dont le gabarit à rue est de R+2 toiture plate résultant d'une rehausse de façade avant et présentant à l'arrière un versant complet

Considérant que cet immeuble a abrité un commerce au rez-de-chaussée depuis longtemps occupé en logement antérieurement à 1992

Considérant qu'il comprend actuellement 2 logements répartis de la manière suivante : un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée disposant d'une cour arrière et un logement 2 chambres aux étages bénéficiant d'un accès à niveau avec le jardin situé en hauteur

Considérant que la demande comporte 2 objets :

- obtenir la reconnaissance administrative de la présence de 2 unités de logement et leur répartition dans l'immeuble
- transformer et agrandir le logement situé aux étages en rehaussant la façade arrière, construisant une extension partielle au 2<sup>ème</sup> étage, une toiture mansardée à l'avant et un versant muni d'une lucarne à l'arrière,

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 19/09/22, réf T.2022.0820/1 sur la version précédente du même projet présentant une toiture à 2 versants;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) présenté aux propriétaires des biens contigus pour prise de connaissance;

Considérant que la demande déroge à

- l'art. 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profil de toiture en ce que le projet dépasse par le profil de toiture des deux constructions mitoyennes sans toutefois dépasser la hauteur du faîte de toiture de l'immeuble le plus élevé ;
- la prescription 3.4 du PPAS en ce les constructions existantes qui dépassent les limites extrêmes autorisées, (ici la profondeur de +/- 18 m au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin)), ne peuvent faire l'objet d'une augmentation du volume

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art. 126 §11 du COBAT pour les motifs suivants :

- dérogation au RRU art.6 du Titre I relative à la hauteur de toiture
- dérogation au PPAS en matière de volume

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/11/2022 au 28/11/2022 ;

Considérant que la demande porte sur transformation du logement supérieur et principalement sur la réorganisation des niveaux de nuit avec une nouvelle répartition des locaux, adjonction d'une chambre, d'un dressing et installation de sanitaires à chaque niveau

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

Considérant qu'il s'agit d'une rénovation en profondeur qui améliore fortement les comodités et l'habitabilité du logement

Considérant que le gabarit projeté de 3 niveaux + toit Mansart est autorisé par le PPAS

Considérant que l'extension partielle du 2<sup>ème</sup> s'aligne sur le profil mitoyen le plus profond

Considérant que la forme de toiture Mansart projetée permet d'aménager un espace suffisamment confortable sans dépasser la hauteur du faîte voisin le plus élevé,

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage,

Considérant que le brisis de toiture sera situé en recul de la corniche en raison de la forme hors d'équerre du terrain et sera peu perceptible depuis la chaussée de La Hulpe

Considérant que la façade avant n'est pas modifiée et qu'elle présente des châssis en PVC

Considérant que ceux-ci ont été placés par un précédent propriétaire, avant l'acquisition du bien 2002

Considérant cependant que les châssis en PVC ne respecte pas les dispositions du PPAS et qu'il n'existe pas de permis pour le placement de ceux-ci

Considérant que le placement de châssis et porte d'entrée en PVC constitue un précédent préjudiciable à la qualité architecturale des constructions et conduit à une banalisation du paysage urbain;

Considérant que l'utilisation du PVC est contraire à la politique d'économie des énergies fossiles poursuivie par la commune depuis de nombreuses années ;

Considérant que le matériau qui répond le mieux à la préservation des qualités esthétiques du paysage urbain et aux enjeux environnementaux est le bois issu d'une sylviculture durable des forêts ;

Considérant que la présente demande ne peut dès lors constituer une régularisation de la présence des châssis en PVC, qu'il y aura lieu de remplacer à terme par des châssis en bois

Considérant que la situation existante de fait présente une coursive extérieure, non autorisée en façade arrière le long de l'annexe du rez-de-jardin menant du séjour au jardin sans passer par l'annexe cuisine/salle de bain

Considérant que celle-ci est préjudiciable à l'éclairage naturel des locaux du logement du rez-de-chaussée donnant dans la cour basse

Considérant que la demande prévoit de retirer cette coursive et d'assurer la connexion avec le jardin par le réaménagement de la cuisine/buanderie

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 situation infractionnelle;

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

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

- remplacer à terme les châssis de façade avant par des châssis en bois
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, supprimer la coursive endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme.

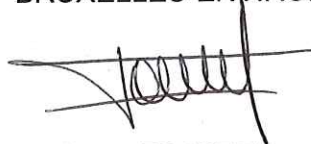
**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS ce qui concerne l'augmentation du volume et du RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture, sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE  


Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	09:00	PU/31574- 22	Madame Lise WLODARCZAK	Rue Lambert Vandervelde 13  démolir une véranda et reconstruire une annexe	X	dérogation aux articles.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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 mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 1 » datant des années 1930 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir une véranda et de reconstruire une extension ;

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 - hauteur)

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

Considérant que la véranda à démolir n'est pas conforme à la situation existante de droit ; que sa démolition permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que l'extension projetée présente une superficie identique à la véranda à démolir (13 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépassera le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que la construction de la nouvelle extension portera la profondeur totale du rez-de-chaussée à 15,4 m ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur totale d'environ 58 mètres ; que la construction de l'extension ne compromet pas le maintien d'une zone de cours et jardins spacieuse ;

Considérant que l'extension dépassera, en profondeur, le bien voisin de droite (n°11) de 1,5 m et le bien voisin de gauche (n°15) de 3,75 m ;

Considérant que sa construction nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche d'environ 80 cm ; que cette rehausse n'impactera pas excessivement l'ensoleillement du bien voisin ;

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

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture plate ;

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

Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir la pose de graviers de lestage ou d'un revêtement EPDM de teinte claire ;

Considérant les déclarations émises en séance par la demanderesse en ce qu'une citerne d'eau de pluie est existante et devra être remise en état ;

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

Considérant que l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales répondrait à cet objectif ;

Considérant que l'annexe projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage compte tenu des conditions émises dans le présent avis ;

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 que l'installation de deux lanterneaux au niveau de la toiture plate existante permettra d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie du rez de chaussée ;

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

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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

Considérant qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

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

- Prévoir la pose de graviers de lestage ou d'un revêtement EPDM de teinte claire au niveau de la toiture plate de l'extension projetée ;
- Préciser sur les documents graphiques l'emplacement de la citerne existante de récupération des eaux pluviales ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 la profondeur (art 4, titre 1) et la profondeur (art. 6, titre 1) de l'annexe projetée 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

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 décembre 2022**

**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	11:40	PU/31583-22	Madame Helga SCHRICK	Rue du Busard 12  régulariser une lucarne en façade arrière, la division des châssis en façade avant et les modifications en zone de recul	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 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 à moins de 20m en zone légale de protection d'un bien classé des Cités Jardins "Le Logis" & "Floréal"- AG du 15.02.2001 ;

Vu que le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, (zone Natura 2000 - zone tampon de 60m – zone de la Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette de l'Eider et de l'Engoulevent formant un clos sans issue ;

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées situées en recul de la voirie dans un environnement verdoyant ;

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une lucarne en façade arrière, la division des châssis en façade avant et la modification en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- La régularisation des châssis en façade avant du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage de division bipartites au lieu de tripartites de la situation de droit ;
- La régularisation des aménagements au niveau de la zone de recul, notamment l'élargissement de l'entrée du garage ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II), c'est-à-dire à la commune concernant les modifications de la zone de recul, propriété de la commune ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture / lucarne (titre I, art. 6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des combles et sous caves (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafonds des combles est de 2.24 au lieu de 2.30 pour les surfaces habitables et la hauteur sous plafonds des caves est de 2.12m, au lieu de 2.20m pour les locaux non-habitables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que la superficie d'une des chambres situées au premier étage en façade arrière est de 8.40m<sup>2</sup> au lieu de 9m<sup>2</sup> ;

Considérant que la lucarne ainsi que la modification des châssis ont vraisemblablement été réalisées entre 1996 et 2004, suivant l'examen des photos aériennes du site régional cartographique Brugis ;

Considérant que l'espace sous combles présente une surface d'environ 11.70m<sup>2</sup> avec une surface d'éclairage de 7.31m<sup>2</sup> ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue sous la lucarne est de 2.24m, c'est à dire la hauteur maximale sous faite ;

Considérant que l'affectation de cet espace est considérée comme combles mais peut-bénéficier aux occupants comme espace de vie ;

Considérant que de nombreuses constructions avoisinantes disposent d'importantes lucarnes ;

Considérant par conséquent que la construction d'une lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le volume de toiture modifié, ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien et à la zone légale de protection des cités-jardins « Le Logis » – « Floréal » ;

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 dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art 4), toiture – lucarne (titre I, art. 6) et hauteur sous plafond des combles (titre II, art 4) est acceptable ;

Considérant que les normes d'habitabilité au niveau des caves qui présentent une hauteur sous plafonds de 2.15m et au niveau de la superficie d'une des chambres à coucher au 1<sup>er</sup> étage en à l'arrière de l'habitation qui est de 8.40m datent de la construction de l'habitation ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des caves (titre I, art 4) superficie minimale (titre II, art 3) est acceptable ;

Considérant que la typologie des habitations du quartier présente des châssis en bois de division tripartite ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que les châssis actuels en façade à rue sont en aluminium de division bipartite ;

Considérant par ailleurs, que les châssis de la lucarne en façade arrière sont en PVC ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit c'est-à-dire des châssis de division tripartite afin de conserver les caractéristiques typologiques des habitations qui forment un ensemble homogène ;

Considérant que la texture et la division des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors que lors d'un prochain changement des menuiseries en façade avant il y aura lieu de prévoir des châssis en bois de division tripartite ;

Considérant que la zone de recul a été modifiée et légèrement agrandie du côté droit afin de permettre le passage plus aisé vers le garage au sous-sol ;

Considérant que les modifications ont été apportées entre 2018 et 2019, suivant l'examen des photos aériennes du site régional cartographique Brugis ;

Considérant que la zone de recul est propriété communale et que cette dernière n'a pas été avertie au préalable des modifications apportées en zone de recul ;

Concernant l'avertissement Annexe II transmis en complément le 18/11/2022 ;

Considérant que le débordement est minime et ne porte pas atteinte au bon aménagement de la zone de recul ;

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, lors du prochain remplacement des châssis, pour les châssis en façade avant, des châssis en bois peint en blanc de division tripartite suivant la situation de droit ;**
- **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 la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE  
  
Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
Madame FOSSET

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame NOËL

---