



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 avril 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/31385-21	Madame Paola ROSSITTO	<b>Chaussée de La Hulpe 423</b>  Régulariser un appartement au 2ème étage avec création d'un escalier du rez de chaussée au 2ème dans le passage existant Créer une annexe en façade arrière du rez de chaussée	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu la situation de la demande également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ZONE 2 dénommé « COIN DU BALAI » (AGRBC du 01/10/2015)

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

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation mitoyenne de gabarit R+2+ Toit à versants comportant un passage et des annexes successives d'un niveau à toiture plate construites en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°425 de la chaussée ;

Considérant que la demande porte sur :

- la régularisation d'un appartement au 2ème étage avec création dans le passage existant d'un escalier du rez de chaussée au 1<sup>er</sup> étage donnant accès au 2<sup>ème</sup> étage ;
- la création d'une annexe en façade arrière au rez de chaussée de 3m30 de profondeur à toiture plate et d'une terrasse sur 1m75 de profondeur ;
- la modification de la porte d'accès au passage ;
- la construction d'un mur séparatif entre les biens sis aux n°423 et n°421 ;

Considérant qu'à défaut d'avoir envoyé un accusé de réception dans le délai de 45 jours à dater de l'introduction de la demande, le dossier a été considéré complet à dater du 46ème jour du dépôt de la demande ;

Vu l'avertissement au propriétaire de l'immeuble voisin sis au n°421 (annexe II) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

Considérant que la demande déroge au PPAS :

- article 2.1.1.,2° : en ce que la largeur de la parcelle est inférieure à 6m50 et que l'aménagement d'appartements n'est admis que pour les parcelles d'une largeur supérieure à 6m50 situées chaussée de la Hulpe et avenue de la Foresterie ;
- article. 3.4. en ce que les bâtiments existants dépassent les limites extrêmes autorisées et le gabarit maximum fixé et que les travaux de transformation projetés augmentent leur volume ; que cette dérogation n'a pas été sollicitée et motivée dans la présente demande ;
- article 3.2.1.3 en ce qu'une terrasse est projetée sur le toit plat de l'annexe du rez-de-jardin ; que seules les terrasses sont autorisées en façade arrière dans le volume sous toiture du corps principal ; que cette dérogation n'a pas été sollicitée et motivée dans la présente demande ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I art. 4 et 6 en ce que l'annexe et la terrasse projetées dépassent de plus de 3 m la profondeur et la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre II art. 5 en ce que le volume total du local est inférieur à la somme des m<sup>2</sup> de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Art. 126§11 Dérogations à un PPAS
- 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 que 9 lettres de réclamations et observations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Considérant que 3 lettres de réclamations émanant des propriétaires voisins sis aux n° 421, 419 et 417 visent principalement à s'opposer à la privatisation de l'accès aux coursives et à la régularisation d'un appartement pour les motifs suivants :

- la statut de cet accès est contesté dans une procédure pendante auprès de la Justice de Paix du canton d'Auderghem/Watermael-Boitsfort ; que la servitude de passage est reprise dans les actes de

- impossibilité d'accéder aux caves de l'habitation sise au n°421 et sentiment d'enclavement
- l'ajout d'un appartement ne correspond pas à l'esprit du quartier et risque de créer des problèmes de parking ;

Considérant que 6 lettres d'observation soutiennent le projet pour les motifs principaux suivants :

- amélioration de l'esthétique du bien ;
- répond au manque et attente de logement dans Bruxelles;
- en construisant un mur entre les deux propriétés, amélioration de l'entente entre voisins et apaisement des tensions ;

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 remplacement de la porte d'accès aux coursives par une porte recouverte d'un parement en bois de teinte naturelle et d'une imposte améliore l'aspect esthétique de la façade et l'apport de lumière naturelle dans cet accès ;

Considérant que la largeur de la parcelle est inférieure à 6m50,

Considérant que le PPAS art. 2.1.1.2 autorise des appartements chaussée de La Hulpe pour autant que la largeur de la parcelle soit supérieure à 6m50 ; que cette prescription constitue une donnée essentielle du PPAS à laquelle il ne peut être dérogé (art. 126§11 du CoBAT);

Considérant que le projet ne respecte pas les normes d'habitabilité du RRU Titre II, chapitre 5 en que l'immeuble ne dispose pas de locaux de services (local vélos, local de rangement, local poubelles...)

Considérant, par ailleurs, que la commission de concertation ou l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas, lorsqu'elle émet un avis ou statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ; que l'aménagement d'un appartement au deuxième étage de l'immeuble dans un immeuble dont la largeur est inférieure à 6m50 est contraire aux dispositions du PPAS et dès lors au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le caractère unifamilial du bien doit être maintenu ;

Considérant que le bien est repris en tant qu'immeuble à valeur patrimoniale et est grevé d'un accès aux coursives et intérieurs d'îlots au PPAS;

Considérant que les propriétaires des biens voisins sis aux n°421, 419 et 417 contestent le statut privatif de cet accès dans une procédure pendante auprès de la Juste de Paix du canton d'Auderghem/Watermael-Boitsfort (R.G. : 21A1677) ;

Vu l'acte de propriété joint à la demande de permis d'urbanisme (réf. 24249) pour agrandir et rénover la maison unifamiliale introduite en date du 29/07/1993 par la demanderesse et plus particulièrement les conditions particulières y mentionnées ;

Vu les plans annexés au permis d'urbanisme (réf.24249) faisant mention d'une servitude de passage ;

Considérant que ce permis d'urbanisme était conditionné par la démolition partielle de l'annexe au niveau du rez-jardin afin de limiter la profondeur de construction à 14m ;

Considérant que la commission de concertation ou l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas ni se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ; ni se substituer au Juge de Paix ; que, dès lors, elles ne peuvent se prononcer sur le caractère privatif ou non de cet accès ; sur la limitation du passage et la suppression de l'accès aux immeubles sis n°421,419 et 417 par la réalisation d'un mur séparatif ;

Considérant que le PPAS (art. 2.4.2.) impose de maintenir et de favoriser les accès aux coursives ; qu'il s'agit d'une donnée essentielle du PPAS à laquelle il ne peut être dérogé (art. 126§11 du CoBAT);

Considérant que la création d'un escalier dans l'accès existant réduisant partiellement le passage à 60<sup>cm</sup> ne tend pas à le favoriser ;

Considérant, dès lors, que cet aménagement est contraire aux objectifs du PPAS ;

Considérant que l'annexe projetée et le maintien des annexes au-delà de la profondeur admise par le PPAS privent significativement la cuisine existante au sous-sol sur jardin d'éclairage naturel et compromettent l'habitabilité de cet espace ;

Considérant que l'augmentation du volume tout en maintenant des annexes qui dépassent les gabarits maximum fixés au PPAS compromet le bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs, que les documents graphiques sont imprécis en ce qui concerne les détails constructifs de l'annexe projetée (acrotère, couvre-mur, finition du mur séparatif, évacuations des eaux pluviales ,...)

**Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte aux données essentielles et aux objectifs du PPAS et est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;**

**AVIS DEFAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme**

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.*

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 19 avril 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	09:40	PU/31416- 21	Monsieur VERULPEN Serge et Madame GUILLAUME Nathalie	Avenue Léopold Wiener 177  transformer et agrandir une habitation	X	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  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 - lucarnes)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Isoler la façade avant ;
- Remplacer les châssis de la façade avant ;
- Rehausser et transformer la toiture ;
- Construire une lucarne dans chacun des deux versants ;
- Construire une annexe d'environ 12m<sup>2</sup> à l'arrière du bâtiment ;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;  
Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries en bois existantes par des menuiseries en aluminium ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réserver l'usage de l'aluminium à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction « de style contemporain » ;

Considérant de plus que le matériau correspondant le mieux à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que la porte d'entrée représentée sur les plans de la situation existante ne correspond pas à la porte effectivement existante ; qu'il y a lieu de corriger cette discordance ;

Considérant que la façade avant sera isolée par l'extérieur ce qui entraînera un débordement minime de 13 cm par rapport aux façades avants voisines ; que le bien présente une zone de recul d'environ 5 mètres par rapport à l'alignement ; que l'isolation n'engendrera donc aucun débordement sur l'espace public ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant que la nature et la couleur du revêtement de la façade avant ne sont pas précisées, ni sur les plans, ni dans la note explicative ; qu'il convient de préciser ces éléments en portant attention à l'intégration du bien dans son environnement bâti ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant que la toiture projetée sera alignée sur celle du bien voisin de droite (n°175) ; que son revêtement restera inchangé (tuiles en terre cuite rouge) ;

Considérant que la lucarne projetée dans versant arrière est conforme aux dispositions du RRU ;

Considérant que les fenêtres de la lucarne projetée dans le brisis du versant avant seront, dans un souci esthétique, alignées sur les fenêtres situées au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'épaisseur d'isolant nécessaire pour respecter les normes PEB en vigueur induit une largeur de lucarne dépassant de 11 cm (378 cm au lieu de 367 cm) la règle des 2/3 prévue par l'article 6, § 2 du titre I du RRU ;

Considérant que ce dépassement minime, motivé par des motifs esthétiques et environnementaux, n'impactera pas sensiblement l'aspect du bâtiment ; que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est donc acceptable ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'annexe projetée dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que les deux biens voisins n'ont pas fait l'objet d'extension depuis leur construction ; que leur profondeur est donc restée relativement faible comparativement à de nombreuses habitations présentent dans le même îlot ;

Considérant que la profondeur totale de l'habitation, au niveau du rez-de-chaussée atteindra environ 12 m à compter du front de bâtisse ; que la parcelle présente une profondeur d'environ 25 m à compter du front de bâtisse ;

Considérant que la construction de l'annexe ne compromet donc pas le maintien d'une zone de cours et jardins spacieuse et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec les matériaux et la couleur existants chez les voisins ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe sera végétalisée ; que la nouvelle terrasse sur pilotis sera perméable ; que le bien est équipé d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2000 litres ; que le projet contribue donc à la gestion intégrée des eaux pluviales ;

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



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

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


- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Corriger les discordances relevées sur les plans de la demande, notamment concernant le dessin de la porte d'entrée ;
- Préciser la nature et la couleur du revêtement de la façade avant projetée en portant attention à l'intégration du bien dans son environnement bâti ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale de la toiture plate de l'annexe projetée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen de manière à ce qu'elle soit en harmonie avec la finition existant chez le voisin, et ce, 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 ;*

*Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la construction (art. 3), la profondeur de la construction (art. 4) et la largeur de la lucarne (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

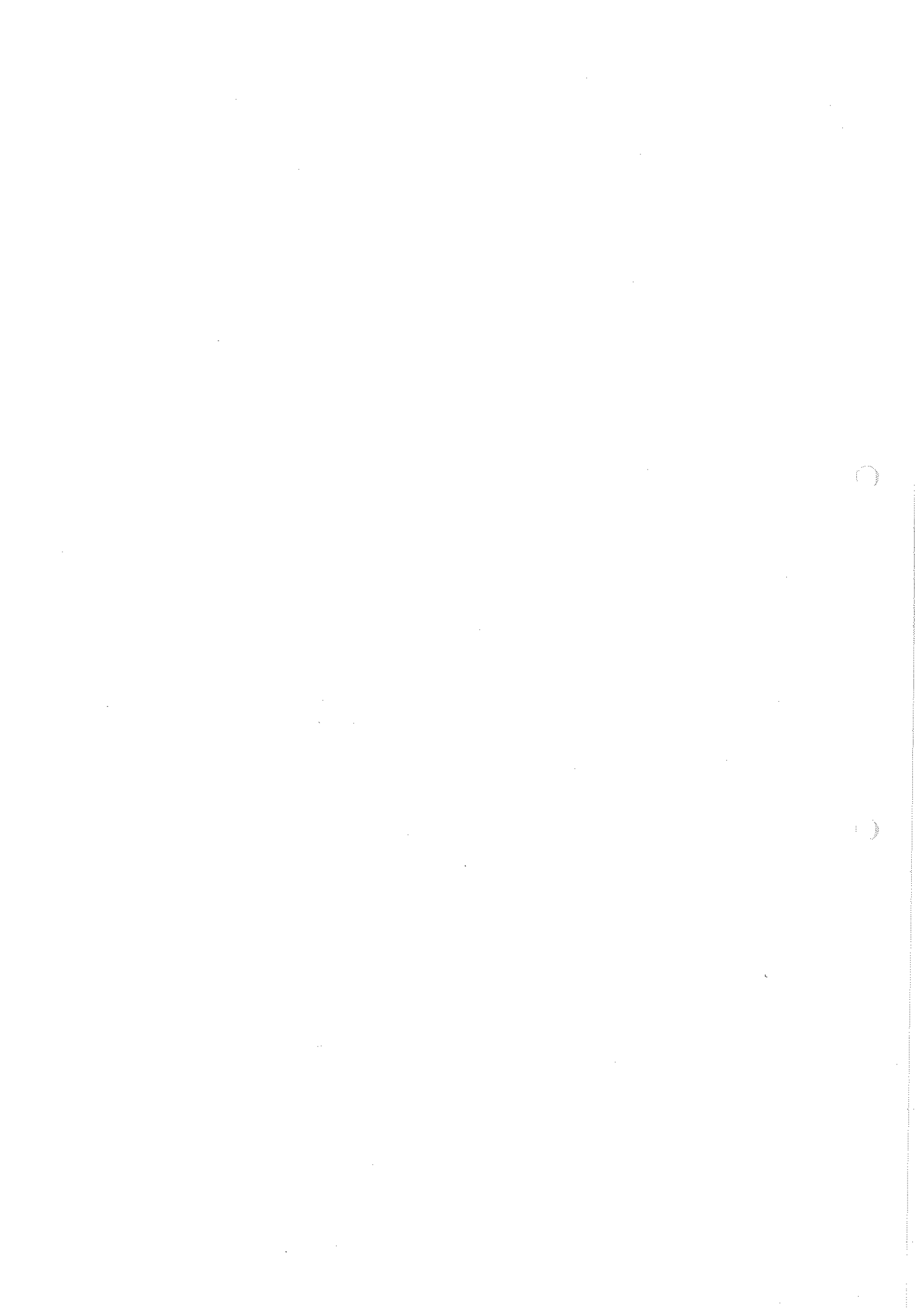


Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 19 avril 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	10:00	PU/31387-21	Monsieur et Madame MAXEY	Avenue Léopold Wiener 72  Rénover une maison quatre façades, régulariser sa transformation en logement unifamilial et aménager un espace piscine dans le jardin	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescription 2.3 – Repérage – zone de cours et jardins)  Application de la prescription générale 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 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS ZONE 7 – WIENER » : zone d'habitat en ordre groupé (AG du 13/01/2011) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison bifamiliale quatre façades, de gabarit rez + 1 + toiture, construite entre 1874 et 1899 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré, le 24/01/2012 pour transformer le bien en 2 duplex et agrandir latéralement la construction ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison quatre façades, régulariser sa transformation en logement unifamilial et aménager un espace piscine dans le jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la transformation de la villa en logement unifamilial à cinq chambres, deux bureaux, quatre salles de bain et un logement accessoire à une chambre au sous-sol ;
- La réalisation d'un perron d'accès à la villa à double escalier ;
- Le placement d'un portillon à l'alignement permettant de créer un accès piétons distinct de l'accès carrossable existant ;
- La régularisation du portail coulissant donnant accès aux emplacements de stationnement existants ;
- La construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, avec escalier d'accès au jardin et aménagement d'un local vélos / abri de jardin sous ladite terrasse ;
- L'aménagement d'un « spa de nage » et d'une terrasse dans le jardin ;
- La plantation de tilleuls palissés à l'avant de l'annexe réalisée en 2012 ;

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

Considérant que les transformations intérieures consistent en :

- la modification du hall d'entrée, afin de le rendre traversant et donc plus lumineux grâce au déplacement de la toilette et à l'élargissement de la baie donnant sur l'escalier, depuis le hall d'entrée ;
- le placement d'un escalier entre la cuisine et la salle à manger et la suppression de cloisons initialement prévues pour l'aménagement de deux duplex dans la villa ;

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

Considérant que les transformations intérieures sollicitées permettent de rationaliser les circulations et améliorent l'éclairage naturel du logement ;

Considérant que la transformation de la villa en logement unifamilial constitue un retour au pristin état du bien ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un plan particulier d'affectation du sol (prescription 2.3 : Repérage – zone de cours et jardins)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- le caractère non conforme, aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, du local vélo / abri de jardin sollicité à l'arrière du sous-sol, sous la terrasse projetée ;
- le caractère dérogatoire de la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et de son escalier d'accès au jardin ;
- le manque d'informations relatives aux plantations sur la parcelle et la demande de renforcer les plantations existantes le long de la limite mitoyenne de gauche, au moins jusqu'à 3 m au-delà de la zone du « spa de nage » ;

- la demande de replantations d'arbres à basse tige en remplacement des arbres abattus en 2012 ;
- la demande d'adapter le dessin du portillon d'accès sollicité, en accord avec le prescrit du plan particulier d'affectation du sol et donc permettant une perméabilité visuelle depuis l'espace public ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit que les constructions principales existantes, totalement ou partiellement situées dans la surimpression de cours et jardins, peuvent se voir construire une annexe contiguë d'une surface de maximum 30 m<sup>2</sup>, dont la plus grande longueur est attenante au bâtiment existant ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est partiellement implanté dans la zone de cours et jardins en surimpression ; que cette situation est clairement visible sur le plan des affectations du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la surface du local vélo / abri de jardin sollicité reste inférieure à 30 m<sup>2</sup> (26,3 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant également que le nouveau volume est attenant à la villa par sa plus grande longueur ;

Considérant dès lors que la demande de modification du volume respecte le prescrit du plan ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond de ce nouveau local est limitée à 2,08 m, afin de permettre la réalisation d'une terrasse sur sa toiture au même niveau que celui des pièces de vie principale du logement et de limiter les excavations au strict minimum ;

Considérant par ailleurs que le projet d'aménagement d'un local vélos suffisamment spacieux facilement accessible depuis l'entrée de la parcelle participe au renforcement de la mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de repérage – zone de cours et jardins (prescription 2.3) en ce que la superficie de la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les 20 m<sup>2</sup> (26,4 m<sup>2</sup>), tout comme celle sollicitée pour la zone « spa de nage » (49,7 m<sup>2</sup>) ;

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 la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée est prévue sur la toiture plate du nouveau volume sollicité à l'arrière du sous-sol ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette toiture plate en terrasse directement accessible depuis les pièces de vie principale du logement unifamilial permet de bénéficier d'un espace extérieur confortable et de qualité ;

Considérant que la parcelle dispose actuellement d'une terrasse au niveau du jardin ; que cette dernière semble avoir été réalisée plus grande que sur les plans du dernier permis d'urbanisme couvrant le bien ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter la situation existant de droit de cet aménagement de jardin et de le réaliser, à tout le moins, conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le local sur lequel la terrasse est prévue est conforme au prescrit du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin, prévu dans le prolongement de la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, permet d'accéder à un chemin en pas japonais menant à la zone spa de nage, feu ouvert et à sa terrasse ;

Considérant que la superficie de ces aménagements de loisir prévus dans le jardin atteint pratiquement 50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'escalier constitue une construction accessoire, permettant la circulation aisée sur la parcelle, tout comme le chemin en pas japonais ;

Considérant que leur implantation droite, dans le prolongement de la terrasse du rez-de-chaussée, permet de limiter l'imperméabilisation du terrain ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions existantes est portée à un peu moins de 210 m<sup>2</sup> ; que la surface de la parcelle atteint plus de 1500 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle se limite à 27 % en situation projetée ; qu'il est augmenté de 4 % par rapport à la situation existante ;

Considérant que la terrasse sollicitée pour l'aménagement du spa de nage et du coin feu ouvert est implantée un peu plus de 7 m au-delà de la nouvelle terrasse prévue à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette distance est occupée par l'escalier d'accès d'environ 3 m et par le chemin en pas japonais ;

Considérant que l'aménagement de terrasse et spa du jardin est implanté afin de suivre le relief naturel du sol ;

Considérant que le muret de délimitation de la terrasse, d'une hauteur de 90 cm, permet de délimiter la zone, de retenir les terres non modifiées du jardin et participe à la privatisation du nouvel espace prévu ;

Considérant que la terrasse bordant le spa et le coin feu ouvert présente un retrait latéral, par rapport à la limite mitoyenne de gauche de pratiquement 4 m ;

Considérant que toutes les installations techniques liées au spa sont intégrées au bassin ; que les nuisances sonores, au vu des données techniques transmises dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, sont limitées à 40 à 50 dB ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont réduites (5 m sur 2,50 m) et inférieures à celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et conforme à la fonction récréative des jardins ;

Considérant que la réalisation de ladite piscine est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 1° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant à cet égard que plusieurs piscines, de dimensions sensiblement plus importantes, sont présentes dans certains jardins avoisinants ;

Considérant que l'emprise des travaux projetés dans le jardin et l'imperméabilisation du terrain se limitent à la surface occupée par la piscine et sa terrasse englobant le coin feu ouvert ;

Considérant que le projet de coin spa s'insère dans le relief naturel du jardin en pente ; qu'il ne nécessite aucun abattage d'arbre et ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure, les installations techniques étant intégrées au bassin ;

Considérant qu'aucune évacuation des terres excavées n'est prévue ; qu'elles seront réparties sur le terrain faisant l'objet de la demande ;

Considérant que ce volet du projet permet de conserver, in situ, les terres de qualité existantes ;

Considérant que le système de filtration prévu pour le spa respecte les mesures de protection de l'environnement en ce qu'un système d'oxydation à l'ozone est utilisé, ainsi que des filtres à cartouche papier et un électrolyseur au sel ;

Considérant que la terrasse sollicitée dans la zone de cours et jardins reste en proportion avec la superficie de la parcelle et du logement unifamilial à mettre en conformité ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'un spa de nage, d'un coin feu ouvert et d'une terrasse en zone de cours et jardins d'une surface totale d'un peu moins de 50 m<sup>2</sup> ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de repérage – zone de cours et jardins (prescription 2.3) sont acceptables ;

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 en outre que le bien est repris comme « patrimoine à conserver ou restaurer » au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la modification de son escalier d'accès en zone de recul par la réalisation d'un perron à double escalier est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que l'escalier d'accès existant en zone de recul présente peu de qualités esthétiques ; que son volume, comportant le local compteurs à conserver, est recouvert d'un enduit de teinte grise ;

Considérant que le nouvel escalier en pierre bleue présente des dimensions davantage en proportion avec la villa, à savoir une largeur totale de 6,40 m et une profondeur maximale (du côté de la façade latérale gauche) d'environ 3,50 m ;

Considérant que la porte d'accès au local compteur sera remplacée par une porte à deux vantaux ; qu'elle sera bordée par les marches formant le socle du nouvel escalier ;

Considérant que les plans annexés à la demande prévoient le placement de plantes en pots permettant de limiter l'impact visuel du local compteur existant et dont le projet souhaite améliorer l'esthétique ;

Considérant qu'un garde-corps en acier sera placé le long du double escalier et du perron d'accès à la villa ;

Considérant que ce nouvel escalier améliore l'accessibilité piétonne vers le logement en ce que sa partie gauche donne sur le nouvel accès piétons sollicité et sa partie droite vers les emplacements de stationnement existants ;

Considérant que le nouvel escalier et son garde-corps participent à la mise en valeur du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et repris comme « patrimoine à conserver ou restaurer » au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le dernier permis délivré prévoyait une grille coulissante pour les emplacements de stationnement existants du côté droit de la parcelle doublée d'un portillon d'accès piétons ;

Considérant que la demande sollicite la régularisation du portail coulissant existant de fait, en bois non ajouré, et le placement d'un portillon d'accès piétons dont l'esthétique est identique à celle du portail coulissant existant, à savoir en bois plein, à lamelles horizontales ;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol prévoient que les limites de parcelles des jardins ne soient pas opaques ;

Considérant que le placement d'un portail d'accès carrossable et d'un portillon d'accès piétons opaques ne s'inscrit donc pas dans l'esprit dudit plan ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une perméabilité visuelle des parcelles depuis l'espace public ;

Considérant que cette perméabilité visuelle participe au contrôle social encouragé par l'autorité communale ;

Considérant en outre que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien mentionnait uniquement une grille coulissante ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une meilleure perméabilité visuelle depuis l'espace public vers les parcelles de l'avenue Léopold Wiener et d'adapter le dessin des portails d'accès au bien en conséquence ;

Considérant que la demande prévoit la plantation de tilleuls palissés entre la haie existante bordant les emplacements de stationnement et la large baie vitrée de l'annexe réalisée en 2012 et abritant la cuisine du logement unifamilial ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ne détaillent pas l'aménagement de l'espace entre les emplacements de stationnement existants et les nouveaux tilleuls palissés ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la surface non plantée et imperméable en zones de recul et de retrait latéral de la parcelle ;

Considérant que l'annexe latérale existante est implantée environ 5 m en retrait de la haie existante ;

Considérant qu'au vu de l'espace disponible, un aménagement planté paysager de qualité peut aisément y être prévu ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ne précisent pas les plantations existantes sur la parcelle, notamment en mitoyenneté ;

Considérant que la réclamation mentionne des abattages d'arbres passés, réalisés par les anciens propriétaires du bien ;

Considérant que les photos aériennes disponibles montrent la disparition, entre 2009 et 2015 de cerisiers dans le fond de la parcelle ;

Considérant que les demandeurs pourraient aisément compenser les abattages passés réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en outre que le plan particulier d'affectation du sol prévoit que les abattages d'arbres doivent être compensés ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un projet d'aménagement des abords plus détaillé, respectueux de l'environnement, compensant ces abattages et favorisant la biodiversité ;

Considérant que l'article 192 du 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 :**

- Prévoir des portails d'accès piétons et carrossable permettant une perméabilité visuelle depuis l'espace public et s'accordant aux qualités architecturales du bien ;
- Prévoir un aménagement planté paysager de qualité entre les emplacements de stationnement et les nouveaux tilleuls palissés ;
- Réduire la surface de la terrasse existante au niveau du jardin, conformément au dernier permis d'urbanisme couvrant le bien, délivré en 2012 ;
- Fournir un plan d'aménagement des abords davantage détaillé et favorisant la biodiversité (haies mitoyennes, aménagement entre les emplacements de stationnement et l'annexe latérale existants, replantations compensant les anciens abattages d'arbres) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, remplacer le portail d'accès carrossable dans l'année 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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le repérage – zone de cours et jardins (prescription 2.3) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE



Madame STASSART

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 19 avril 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	10:20	PU/31402-21	Monsieur CASTEX et Madame LECLERCQ	Avenue de Visé 86  Rénover et étendre une habitation unifamiliale mitoyenne	X	Application de l'art. 207 §1.14 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)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogations 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 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez + 1 + toiture dont le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au trottoir ;

Considérant que la maison a été construite entre 1900 et 1918 ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 30 octobre 1928 pour la transformation de la maison ;

Considérant qu'un second permis a été obtenu le 29/07/1981 pour l'aménagement d'un garage au sous-sol ; que ce permis a été annulé le 27/08/1981 et qu'un PV d'infraction a été dressé le 09/12/1981 pour la suppression du jardinet et l'aménagement du garage ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une habitation unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée (arrière cuisine), entre la buanderie et la toilette existantes du côté droit de la parcelle et le mur mitoyen de gauche ;
- La démolition des annexes existantes du côté droit de la parcelle, à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension, à l'arrière du rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la parcelle pour y aménager le salon du logement, avec modification de son plancher ;
- L'aménagement d'une terrasse perméable dans le prolongement de la nouvelle annexe et d'une profondeur d'un peu moins de 3 m ;
- La modification de l'annexe existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (bureau) ;
- L'isolation de la façade arrière des annexes des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de la maison ;
- La régularisation de la modification de l'aménagement de la zone de recul et du garage existant au sous-sol, avec démolition de l'escalier d'accès au sous-sol au profit d'une rampe d'accès carrossable ;
- La mise en conformité des châssis et portes existants en façade avant ;

Considérant que le programme du projet consiste en une maison unifamiliale à quatre chambres, deux salles de bain et un bureau, munie d'un garage en sous-sol ;

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 :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et le nouvel escalier d'accès à la terrasse dépassent la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 84) de plus de 3 m ;

Considérant que l'escalier d'accès à la nouvelle terrasse dépasse également la profondeur de bâtisse de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 88) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la modification de l'annexe existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;

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'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 88) ;

Considérant qu'elle dépassera la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 84) de 4,43 m ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente une profondeur de bâtisse particulièrement peu profonde, eu égard aux constructions existantes le long de ce tronçon de l'avenue de Visé, à savoir 9,58 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée sera portée à 13,88 m ;

Considérant que cette profondeur s'intègre harmonieusement aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

Considérant le maintien d'un jardin de ville de bonnes dimensions (profondeur d'un peu plus de 8 m dans l'axe médian de la parcelle) ;

Considérant que la nouvelle annexe, isolée par l'extérieur, sera munie d'une large baie vitrée en façade et d'un lanterneau en toiture ;

Considérant que le projet inclut la démolition de certains murs porteurs et le réagencement du niveau de vie principale afin de rationaliser les circulations et d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;

Considérant que la démolition de la dalle existante de la véranda et la construction d'une nouvelle dalle, au même niveau que le plancher existant des annexes en partie droite de la parcelle permet un réagencement plus rationnel et confortable des pièces de vie principale du bel-étage ;

Considérant que la demande permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (vers le n° 84) doit être rehaussé d'une hauteur maximale de 2,08 m, en about d'annexe, et d'une hauteur minimale de 53 cm, contre le corps de logis principal de la maison ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le mur existant, surmonté d'un vitrage clair, ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet de démolition de la véranda et de reconstruction d'une annexe supprimera les vues non conformes existantes ;

Considérant que la nouvelle toiture plate sera uniquement accessible pour son entretien ; que les plans semblent prévoir la réalisation d'une toiture plate végétalisée ; qu'il y a lieu de clairement préciser cette finition ;

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

Considérant que le bien disposait, à l'origine d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il s'emblerait elle ait été comblée au fil des années ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau préconise de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération ;

Considérant que la restauration de la citerne d'eau de pluie ou le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie répondrait à ces objectifs ;

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

Considérant que la profondeur de l'escalier d'accès à la terrasse prévue au niveau du jardin se limite à moins de 1,25 m ; que sa largeur atteint 90 cm ;

Considérant qu'il est implanté contre un bac planté d'une largeur de 64 cm par rapport au nu intérieur du mur mitoyen de gauche (vers le n° 84) ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche présente une hauteur de 2,20 m par rapport au niveau du jardin ; que sa hauteur se limite à 1,70 m au droit du palier du nouvel escalier ;

Considérant qu'afin d'éviter toute vue droite sur la propriété voisine de gauche, il y a lieu de prévoir une hauteur de mur mitoyen de 1,90 m par rapport au niveau fini du palier et de chacune des marches de l'escalier ;

Considérant que la rehausse nécessaire de ce mur reste très limitée (20 cm maximum) et permet de limiter l'emprise du petit escalier dans la nouvelle terrasse du jardin ;

Considérant que l'annexe existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage abrite un bureau ;

Considérant que la demande prévoit de rationaliser la forme de cette annexe en supprimant son encoche existante ;

Considérant que la petite extension du 1<sup>er</sup> étage sera isolée par l'extérieur façades et toiture plate) ;

Considérant que la pose de l'isolant nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 88) d'environ 10 cm et du mur acrotère de la façade latérale de l'annexe d'environ 20 cm ;

Considérant que le retrait latéral de l'annexe est réduit à 2,55 m suite à la pose de l'isolation de façade ;

Considérant que cette modification de mitoyen est mineure et permet d'améliorer le confort thermique du logement unifamilial ;

Considérant que la nouvelle toiture plate sera uniquement accessible pour son entretien ; que les plans semblent prévoir la réalisation d'une toiture plate végétalisée ; qu'il y a lieu de clairement préciser cette finition ;

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

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

Considérant par conséquent que la construction de ces extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et le placement d'un escalier d'accès au jardin ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre 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 plan régional d'affectation du sol et 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 la zone de recul est actuellement largement minéralisée ;

Considérant qu'elle est couverte de dalles en béton et bordée, du côté gauche de la parcelle, d'une bande de plantations et, du côté droit de la parcelle, d'un bac planté et de l'escalier d'accès au logement ;

Considérant que la largeur de la rampe d'accès imperméable au garage atteint 3,15 m ;

Considérant que sa profondeur se limite à 3,95 m, ne permettant pas le stationnement d'un véhicule de dimensions standards ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne mentionne aucun emplacement de stationnement en zone de recul, conformément aux dispositions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la largeur de la porte de garage est limitée à 2,58 m ;

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



Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit qu'elles soient plantées en pleine terre, sauf pour les accès aux constructions ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de réaménager ladite zone de recul avec davantage de plantations, tout en conservant l'accès carrossable existant ;

Considérant que le garage présente une profondeur minimale de 4,13 m ; que le mur de refend dispose d'une large baie de 2,39 m, permettant également le stationnement de véhicules plus longs ;

Considérant que de nombreuses maisons de l'avenue de Visé sont équipées de garages ;

Considérant que la façade avant de la maison comportait initialement au sous-sol une porte bordée de part et d'autre d'une baie de fenêtre ; que l'accès à cette porte était assuré par un escalier implanté contre l'escalier d'accès au bel-étage ;

Considérant que le resserrage de la baie de la porte de garage a été effectué avec les briques récupérées lors du démontage de la porte et des deux fenêtres existantes à l'origine ; que les bandeaux en briques blanches ont été conservés ;

Considérant que la modification de la façade avant liée à l'aménagement du garage n'est pas de nature à porter préjudice ni aux qualités esthétiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, ni à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant toutefois que la porte de garage existante de fait, sectionnelle, est en PVC blanc ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de proposition d'amélioration de son esthétique ;

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 en outre qu'il y a lieu de proposer une porte de garage dont le dessin s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée existants de fait sont en PVC de teinte blanche ;

Considérant que la demande inclut la proposition de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois respectant le dessin d'origine de la façade avant ;

Considérant que les proportions, les petits-bois et le cintrage des impostes y seront respectés ; que les divisions d'origine (tripartite pour la travée principale et division bipartite pour la travée de l'entrée et la lucarne) y seront également prévues ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée respecte également le permis d'urbanisme de 1928 et donc son dessin d'origine ;

Considérant toutefois que la légende des matériaux ne précise pas la teinte des futurs châssis ;

Considérant en outre que le dessin en plan des châssis projetés ne reflète pas les divisions représentées en élévation avant ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans afin que les différentes vues correspondent entre elles ;

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

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

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

- Prévoir, pour le mur mitoyen de gauche (vers le n° 84), une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini du palier et de chacune des marches de l'escalier d'accès à la terrasse et au jardin ou fournir une servitude de vue enregistrée ;
- Corriger le dessin des châssis en plans (divisions tripartites en lieu et place des divisions bipartites et divisions bipartites en lieu et place des châssis sans division) ;
- Prévoir, pour l'aménagement de la zone de recul, davantage de plantations en pleine terre (deux bandes de roulage encadrées par deux parterres plantés, l'espace entre les bandes de roulage pouvant être uniquement planté d'herbe) ;
- Prévoir, lors de son prochain remplacement, une porte de garage en bois dont le dessin s'accorde harmonieusement aux qualités architecturales du bien et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Prévoir, tant pour la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée que pour celle du 1<sup>er</sup> étage, une finition esthétique végétale et le spécifier clairement sur les plans et coupes ;
- Prévoir une finition soignée de teinte claire pour les rehausses de mitoyens ;
- Favoriser le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie ou la restauration de la citerne d'origine ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (réaménagement de la zone de recul) endéans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre et les terminer maximum 3 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 ;**

**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 Bourgmestres 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 19 avril 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	10:40	PU/31397-21	Madame Fabienne PAPAZIAN	rue Lambert Vandervelde 80 régularisation de la situation existante de fait (véranda + modification en façade avant)	X	Art 126 du COBAT : dérogation au RRU art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale R+1+Toiture Mansart construite en 1932  
Considérant que la demande consiste à régulariser de la situation existante de fait en ce qui concerne la présence d'une véranda et des modifications apportées à la façade avant

Considérant par ailleurs que les plans d'origine n'ont pas entièrement été respectés lors de la construction de cette habitation en 1932 en ce qu'elle présente un étage de moins que prévu et un niveau complet en sous-sol (qui donnait sur une cour basse)

Considérant que ces différences avaient été consignées sur les plans d'origine

Considérant que la demande a notamment pour objectif d'obtenir des plans concordant entre la réalisation de fait et la situation de droit

Considérant que la demande porte donc plus précisément sur les actes et travaux suivants :

- Le recouvrement de la cour basse, accompagnée du déplacement de l'escalier d'accès aux caves depuis l'arrière, pour y placer la citerne d'eau de pluie
- le remplacement entre 1987 et 1996 d'une véranda ou annexe préexistante, accolée au rez-de-chaussée construite par dessus l'escalier et l'ancienne cour, et visible sur l'orthophotoplan de 1953, par une véranda en bois avec une toiture en polycarbonate, visible sur l'orthophotoplan de 1996
- le changement d'utilisation de l'atelier de peinture d'origine en garage et de la cuisine du rez-de-chaussée en atelier, rassemblant tous les locaux habitables du logement pour former un duplex réparti sur le 1<sup>er</sup> étage et les combles

- la présence, probablement depuis la construction, de baies de fenêtre plus importantes dans le brisis de toiture qui est en ardoise,
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée accompagné de légères modifications des divisions par des châssis en PVC blanc à une date antérieure à l'acquisition du bien en janvier 2007
- le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle métallique après 2009

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde

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

- l'article 126§11 2° du COBAT : dérogation au RRU en matière d'implantation et de volume
- la prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot

Considérant que deux lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Considérant que les réclamations ne portent pas sur la volumétrie mais sur l'aspect constructif de la véranda et la qualité des matériaux qui la constituent et qui seraient à l'origine des problèmes d'humidité survenus entre les n°78 et 80

Considérant le dossier de régularisation a été dressé avec le concours d'un architecte, que la vérification du respect des règles de l'art relève de sa compétence ;

Considérant que les problèmes d'humidité évoqués relèvent du droit privé et non du droit de l'urbanistique ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant qu'un volume annexe existe depuis près de 70 ans, que ses dimensions ne sont pas excessives et ne sont pas mises en cause dans le cadre de l'enquête publique

Considérant dès lors que cette construction ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage

Considérant que la véranda n'est pas utilisée comme local habitable et qu'elle est séparée par des châssis et porte de la pièce contiguë qui n'est pas non plus affectée à un local habitable

Considérant que la véranda constitue un local permettant l'exercice d'activités artistique et de loisir complémentaires à la fonction principale d'habitation

Considérant que les modifications apportées aux divisions des châssis de façade avant sont mineures et ne portent pas atteinte à l'esthétique générale de la façade

Considérant cependant que le placement de châssis et portes en PVC déprécie la qualité patrimoniale de la façade ancienne et qu'il y aurait lieu de replacer à terme des châssis et porte en bois présentant des profils caractéristiques des châssis anciens

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 RESERVES DE :**

- remplacer à terme les châssis et portes de la façade avant par des portes et châssis en bois présentant des profils caractéristiques des châssis anciens
- 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 ;***

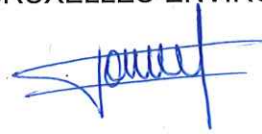
***Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, article 4 et 6 du Titre I, en ce qui concerne la profondeur de la véranda sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme



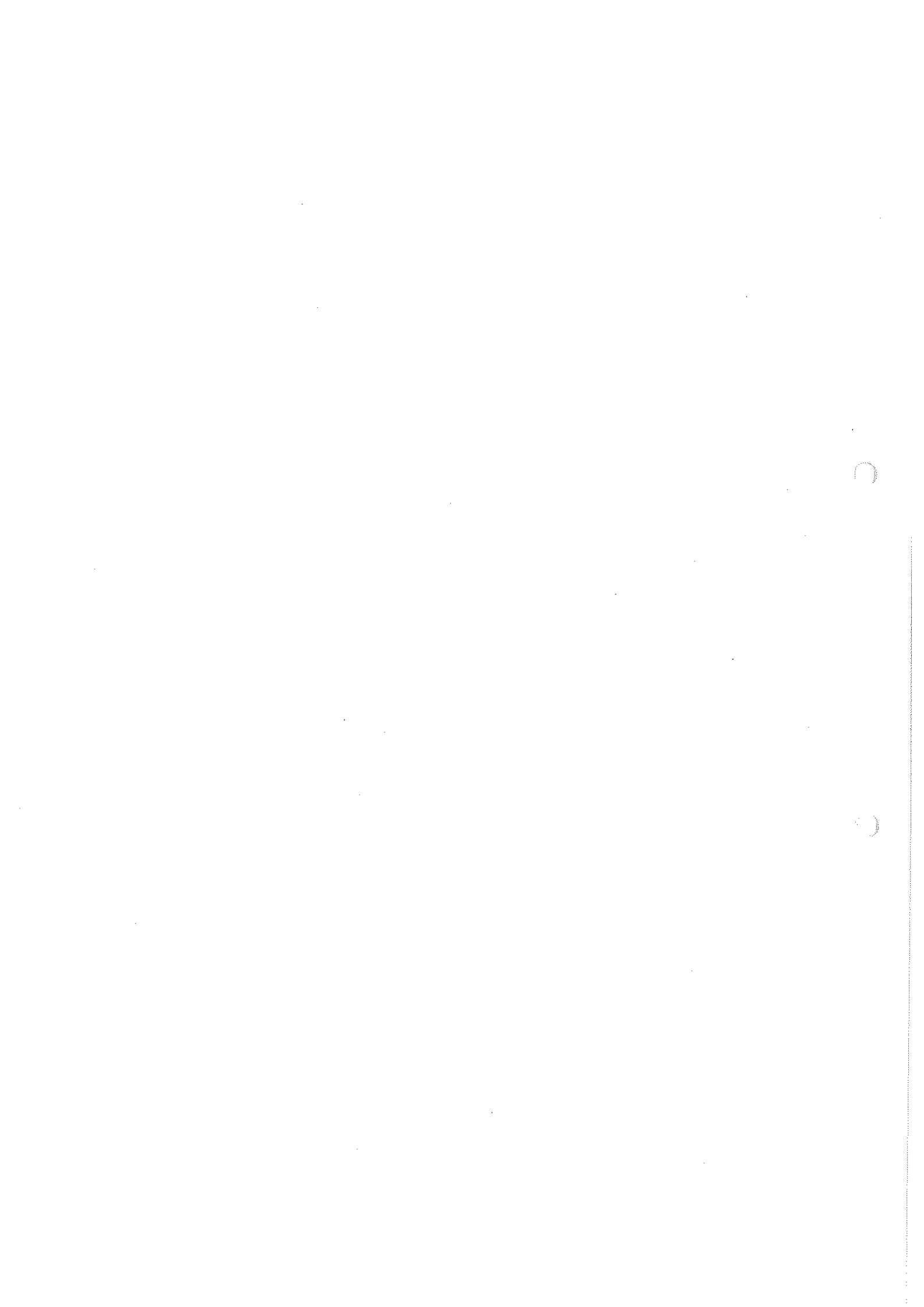
Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL

---







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 19 avril 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	11:00	PU/31392-21	Monsieur Sébastien VANVREKOM	rue des Tritomas 35 augmenter le volume de toiture	X	prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions

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 la situation de la demande entre les zones légales de protection du classement comme ensemble des cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" A.G. du 15/02/2001, et des maisons de l'avenue des Gerfauts ;

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

Considérant que la demande concerne une maison petite unifamiliale mitoyenne, R+1+Toiture à versants, construite en 1949, comportant un sous-sol avec garage enterré, les pièces de séjour au rez-de-chaussée, et à l'étage, 2 chambres de + de 13m<sup>2</sup>, 1 petite salle de bain de 5m<sup>2</sup>50 et une petite chambre de 6m<sup>2</sup>50

Considérant que la demande consiste à remplacer la toiture à versants existante non aménagée par une toiture inspirée des toitures « à la Mansart » sans transformer les niveaux inférieurs ni modifier les façades existantes

Considérant que cette toiture présente un brisis vertical de 2m de haut surmonté de versants à 45° sur l'horizontale portant le faite de toiture à +/-6m au-dessus de la corniche et comprend 2 niveaux d'habitation

Considérant qu'il s'agit d'une construction en ossature bois montée sur les murs existants entièrement revêtue de zinc à joint debout de teinte verte

Considérant qu'il s'agit de prolonger la cage d'escalier, d'ajouter une chambre parentale avec dressing, une grande salle de bain familiale au niveau inférieur, et une grande chambre et 1 local de rangement sous combles;

Considérant que la forme, et le matériau de la toiture projetés constituent des modifications des caractéristiques urbanistiques par rapport aux toitures des constructions environnantes dont la plupart présente des toitures à versants en tuile rouge avec ou sans lucarne ;

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

- la prescription 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 14/03/2022 au 28/03/2022 ;

Vu les copies des formulaires d'avertissement (annexe II) envoyés par recommandé aux propriétaires des biens contigus ;

Considérant que la demande est conforme au RRU en matière de volume des constructions en ce qu'elle s'aligne sur le profil contigu le plus haut et ne dépasse le profil mitoyen le plus bas que d'une cinquantaine de centimètres

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

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant par conséquent que le volume projeté n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la volumétrie projetée est simple et que la volonté du projet est de trancher avec l'existant et d'affirmer le caractère nouveau de l'extension par la mise en œuvre d'un matériau contemporain.

Considérant que l'immeuble voisin sis au n°37, actuellement en construction présente également une architecture contemporaine mettant en œuvre le zinc à joint debout sur la toiture et les façades, avant et arrière

Considérant que le maintien de la corniche à sa hauteur existante permet de maintenir et réaliser un équilibre visuel avec la corniche de l'immeuble d'angle, autour du n°37, qui valorise cet immeuble, et améliore le dialogue entre ces différentes architectures

Considérant que les parties existantes des façades restent inchangées, que les châssis et portes sont en aluminium de teinte grise tirant vers le vert, qu'ils présentent en façade avant un encadrement en pierre bleue et que le parement de façade est en brique rouge

Considérant que les nouveaux châssis seront de même couleur et que les teintes et matériaux ont été choisis pour leur finesse et leur adéquation avec les matériaux existants

Considérant cependant que les ouvertures projetées du côté gauche de la façade ne sont pas alignées entre elles ni avec celles de façade existante

Considérant qu'un meilleur ordonnancement améliorerait l'équilibre de la composition de façade

Considérant que la demande porte également sur l'élargissement de la rampe de garage par déplacement latéral de 40 cm du mur de soutènement droit sur l'axe mitoyen avec n°37

Considérant que le garage est fortement encaissé et que l'élargissement permettrait une meilleure accessibilité

Considérant que le déplacement proposé a pour conséquence la suppression la zone de pleine terre et de la possibilité de réaliser une clôture végétale mitoyenne

Considérant que la construction de murs et clôtures situés sur la mitoyenneté relève du droit civil et que la position du mur en mitoyenneté devrait faire l'objet d'un accord avec le propriétaire voisin

Considérant également qu'aucune clôture ou garde-corps n'est proposé au-dessus de ce mur pour séparer les zones de recul et assurer la sécurité des personnes

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

- veiller à l'alignement du brisis avec la corniche voisine du n°33
- aligner les ouvertures de fenêtre au-dessus de la porte d'entrée
- éventuellement accentuer le caractère contemporain de la toiture en prévoyant un encadrement de fenêtre en saillie
- introduire des plans modifiés répondant aux conditions émises ci-dessus
- convenir avec le voisin d'un accord sur la position du mur de soutènement de l'allée de garage sur la mitoyenneté et la matérialisation d'une clôture mitoyenne entre les zones de recul (haie, muret, et/ou garde-corps), ou en cas d'absence d'accord placer toute l'épaisseur du mur de soutènement au sein de la parcelle

**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 19 avril 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	11:30	PU/31401-21	Madame ROOSE Anouk et Monsieur DUCOURTHIAL Nicolas	avenue des Ortolans 39  construire une terrasse surélevée et réaménager une partie du jardin	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

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 du le bien en zone légale de protection de l'ensemble classé des cités jardin « Le Logis-Floréal » AG : 15/02/2001

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

Considérant que la demande porte sur le réaménagement de la partie arrière du jardin d'une villa construite au début du siècle passé, et située fortement en recul par rapport à l'urbanisation en ordre semi ouvert autour de l'îlot

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est surélevé de +/- 80cm par rapport au sol naturel du jardin qui descend en pente douce vers le fond de la parcelle

Considérant que la demande consiste et à compléter l'aménagement de terrasse existant par une terrasse en bois sur pilotis située à un niveau intermédiaire entre la terrasse existante et le niveau naturel du jardin

Considérant qu'il s'agit de réaliser un salon plein air avec un jacuzzi intégré ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Considérant que le projet, se situant en intérieur d'îlot, n'est pas visible de l'espace public ni depuis l'ensemble classée ;

Considérant que la demande améliore la relation entre le séjour et le jardin et le confort et la qualité résidentielle de l'habitation ;

Considérant que le niveau projeté se situe tout au plus à 55 cm au-dessus du sol naturel, que l'aménagement est distant de +/-75cm de la limite mitoyenne avec le n° 35, que la terrasse est limitée de ce côté par une palissade ajourée derrière laquelle la végétation existante est maintenue et peut continuer à se développer,

Considérant par conséquent que l'aménagement proposé ne génère ni vues intrusives ni troubles quelconques susceptibles de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'aménagement proposé est conforme au RRU en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et répond à une destination normale de loisir et de détente

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus 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 RESERVES DE :**

- Choisir de préférence du 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 ;**

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 19 avril 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
8	11:50	PU/31421-22	Madame Audrey LEVIS	rue de l'Hospice Communal 231  étendre le rez-de- chaussée de l'habitation  et  réaménager les abords	X	Art. 126§11 du COBAT : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dérogation au PPAS en matière d'implantation</li> <li>- dérogation au RRU art.12 du titre I : aménagement des zones de cours et jardins</li> </ul> <p>prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots</p> <p>prescription 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee</p>

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 (PPAS) ZONE 4 « Souverain Ouest », arrêté A.E pris en date du 18/03/1993;

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

Considérant que la demande concerne une villa 4 façades de style cottage, R + toiture à brisis « à 4 têtes », construite en 1930 par l'architecte A. Libotte, proposée à pour être inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la région bruxelloise

Considérant qu'elle dispose d'un garage séparé situé en zone de cours et jardins, à quelques mètres de l'habitation et à +/- 23m depuis la voie publique, accessible par un passage latéral carrossable

Considérant que le jardin se développe latéralement et à l'arrière de celui-ci,

Vu le permis PU/30542-18 relatif à la modification d'aspect des châssis et au réaménagement des abords octroyé le 25/09/2018

Considérant que l'aménagement des abords n'a pas été mis en œuvre conformément au permis en ce qu'un emplacement de stationnement a été réalisé devant la maison, que le portail d'entrée projeté n'a pas été placé et que la replantation d'un arbre feuillu haute-tige de moyenne grandeur dans la zone de recul n'a pas été réalisée

Considérant qu'après une première rénovation générale de l'habitation, la demande actuelle a pour objectif d'augmenter la superficie habitable afin de répondre à l'évolution des besoins professionnels et familiaux de la demanderesse, et de rectifier l'aménagement de la zone de recul

Considérant qu'il s'agit d'étendre l'habitation en réalisant une communication avec le garage existant qui sera transformé en chambre, et d'intégrer un car port dans la zone de retrait latéral;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Des légères adaptations du volume du garage notamment la réduction de la profondeur de construction de 80 cm, la réduction de la hauteur de la façade intérieure afin de réaliser une toiture légèrement inclinée vers le jardin, et l'élargissement du volume de 50 cm vers le jardin
- La construction d'une extension de 32m<sup>2</sup> à l'avant du garage, comprenant une salle de douche et réalisant la liaison avec le rez-de-chaussée de la maison, dont la destination est multifonctionnelle et sera adaptée en fonction des besoins familiaux et professionnels
- L'installation d'un car port dans le passage latéral en avant plan de l'extension
- L'habillage du garage et des extensions par un bardage en bois brûlé avec une couverture de toiture végétalisée et des plantes grimpantes
- Le maintien de l'allée carrossable gravillonnée et la suppression de l'emplacement de se stationnement réalisé devant la maison

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que l'emprise de l'extension projetée déborde de la zone constructible en zone de cours et jardins

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;

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 PPAS en matière d'implantation et de volume
  - dérogation au RRU art 11 en matière d'aménagement des zones de cours et jardins

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de

- la prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,
- l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du CoBAT

Considérant que la maison se compose du hall d'entrée et des pièces de vie au rez-de-chaussée et de trois chambres et une salle de bain à l'étage,

Considérant que les combles sont inexploitable pour en faire des locaux habitables du fait de la forme particulière de la toiture et de la faible hauteur sous faîtières.

Considérant que le PPAS offre un potentiel d'agrandissement du logement équivalent à +/-110m<sup>2</sup>

Considérant en effet que la zone constructible du PPAS s'étend jusqu'à la mitoyenneté que les annexes sont autorisées dans cette zone pour une superficie de +/- 30m<sup>2</sup>, et que le corps de bâtisse pourrait présenter une hauteur sous corniche de 10m, équivalente à un niveau complet supplémentaire de +/- 80 m<sup>2</sup>.

Considérant que les garages et parkings sont autorisés dans les limites de la zone constructible

Considérant que la superficie plancher atteinte par l'extension projetée, le garage transformé et le car port est de +/-76 m<sup>2</sup>,

Considérant que la superficie des constructions existantes à maintenir dépassant les limites extrêmes de la zone constructible est de maximum 13 m<sup>2</sup>,

Considérant que ces surfaces cumulées ne dépassent pas un total de 90m<sup>2</sup> qui reste inférieur au potentiel offert par le PPAS dans le cadre d'une transformation de la construction existante ;

Considérant pour mémoire qu'un permis a été délivré en 2020 permettant d'accroître la superficie plancher de l'immeuble voisin sis au n° 233 de plus de 80m<sup>2</sup> alors que le potentiel offert par le PPAS était déjà atteint par la construction existante dont l'implantation débordait déjà de 4m en zone de recul

Considérant qu'un projet d'agrandissement respectant les prescriptions du PPAS porterait une sérieuse atteinte à l'intégrité patrimoniale et architecturale de la construction et à la scénographie actuelle

Considérant que l'implantation en recul par rapport à la façade avant et la limitation des extensions au niveau du rez-de-chaussée permettent de réaliser une partie du potentiel constructif du PPAS sans qu'il n'impacte le caractère architectural particulièrement bucolique de l'habitation et sa perception depuis l'espace public

Considérant que l'habillage des façades en bois brûlé et le recouvrement de la toiture et du car port par de la végétation permettent d'intégrer ces volumes dans leur environnement naturel de participer à l'aspect jardiné de la zone de retrait latéral et du jardin

Considérant que l'extension projetée sera construite jusqu'à la limite mitoyenne latérale, que la façade voisine est située à une distance de +/- 1m70 et qu'il s'agit d'une façade aveugle

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de veiller au bon entretien et développement de la végétation

Considérant par ailleurs que le projet ne modifie pas le taux d'imperméabilisation de la parcelle en ce que les volumes projetés prennent place sur des zones actuellement dallées

Considérant que la zone de stationnement et de manœuvre sera supprimée de la zone de recul, et que l'allée sera maintenue en graviers

Considérant que la demande réduit la profondeur de pénétration de véhicules automobile sur la parcelle

Considérant également que le RRU autorise à l'article 4 du Titre VIII relatif au stationnement en dehors de la voie publique que lorsque les conditions locales le permettent, des emplacements de parcage non couverts peuvent être admis dans la zone bâtissable telle que définie dans un PPAS

Considérant en conclusion que le projet respecte les objectifs fondamentaux du PPAS qui sont de maintenir et protéger les caractéristiques de l'habitat existant et du quartier, et d'améliorer localement la situation existante en favorisant prioritairement la réhabilitation, ou à défaut, la reconstruction intégrée à l'environnement;

Considérant que le projet préserve l'intégrité architecturale et les qualités esthétiques de l'habitation, et son intérêt patrimonial

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

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage

Considérant que le bureau /atelier est accessoire à l'habitation, que sa superficie s'élève à 17,8m<sup>2</sup>, que cette superficie respecte les dispositions du PPAS (art.1.2.1.1) ;

Considérant que le site se trouve en zones d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant toutefois que les conditions relatives aux plantations émises dans le cadre du permis précédent restent d'application

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 respecte le bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVES DE :**

- Choisir de préférence du bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- replanter un arbre feuillu haute-tige dans la zone de recul, intéressant pour son port, feuillage, floraison ou fructification, dont la dimension à maturité soit adaptée aux dimensions de la zone (hauteur comprise entre 8 et 12 m)
- respecter les distances de plantations par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, 0,5 m pour les basses tiges et 2 m pour les hautes tiges ;
- respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage
- utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin.
- En application de l'article 192 du CoBAT, supprimer la zone de stationnement réalisée en zone de recul et ré-engazonner la zone dès l'achèvement du gros œuvre, et réaliser les plantations et toitures végétales dans les 6 mois suivants.
- Veiller à l'entretien et au bon développement de la végétation couvrant les extensions à réaliser

**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 ;**

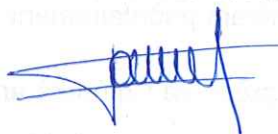
**Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS en matière d'implantation et de volume et au RRU art 11 en matière d'aménagement des zones de cours et jardins sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL