



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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/31280-21	Monsieur Olivier TABERY	avenue Léopold Wiener 107 régulariser l'extension de la terrasse et l'emplacement de l'escalier ainsi que la largeur de la baie de fenêtre du rez-de- chaussée en façade arrière	X	prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots art 126 du COBAT dérogation au RRU art.4 et 6 du titre I profondeur et hauteur des construction

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance 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 d'alignement de type bel étage sur demi sous-sol (ancienne cuisine cave)

Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons presque identiques construites avant 1932 formant un ensemble ancien cohérent en façade avant.

Considérant que la demande consiste à régulariser des travaux non conformes au permis délivré en avril 2010. (PU/27595-10)

Considérant que ces interventions sont situées en façade arrière

Considérant qu'il s'agit plus précisément

- de la réunion des deux baies de fenêtre du sous-sol
- du remplacement du mur porteur de la buanderie par une cloison afin d'agrandir la chambre ;
- du remplacement de la coursive autorisée au bel étage (70cm) par une terrasse suspendue d'1m50 de profondeur,
- du déplacement des escaliers de communication entre le jardin et les niveaux du sous-sol et du bel étage;
- de la modification du relief du jardin et construction de murets en limite mitoyenne,

Considérant que la demande porte également sur le placement de palissades brise-vues à végétaliser de part et d'autre de la terrasse et de l'escalier

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur des installations (titre I, art. 6) en ce que les palissades auraient une hauteur comprise entre 2m et 3m60 et dépassant l'alignement arrière des constructions de 4m40 du côté du n°105 et de 1m56 du côté du n°109

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

- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- Dérogation au RRU art.4.6 du titre I (hauteur et profondeur de la construction)

Vu la copie des formulaires d'avertissement aux propriétaires des biens contigus (annexe II) ;

Considérant que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur

- les vues intrusives occasionnées par la terrasse et le déplacement de l'escalier menant au jardin, en ce que cette terrasse constitue un promontoire avec des vues sur tout le voisinage ;
- la source de potentielle nuisances sonores en raison de la position dominante de la terrasse
- la proposition de placement de panneaux brise-vue qui sont fort impactant visuellement, réduisent l'ensoleillement, l'éclairage naturel des locaux habitables et le champ visuel du voisinage en particulier du côté du n°105 et qui n'apportent qu'une solution partielle au problème de vue

Considérant que les travaux intérieurs et la réunion des baies de fenêtre du sous-sol améliore les conditions d'habitabilité du logement

Considérant par contre que les travaux extérieurs réalisés sont contraires aux principes d'aménagement ayant conduit à la délivrance du précédent permis

Considérant en effet que le précédent projet devait permettre la relation directe entre les pièces de vie et le jardin où serait aménagée une terrasse au niveau du sol naturel du terrain,

Considérant que la coursive et les escaliers autorisés ne devaient servir que de passage vers le jardin et que leur emprise devait être limitée autant que possible,

Considérant que la haie mitoyenne avec le n°105 devait être maintenue

Considérant que cet aménagement devait permettre de limiter au maximum les vues intrusives, les nuisances sonores, l'emprise des constructions sur le l'intérieur de l'îlot

Considérant que la réalisation de murets de soutènement contre la mitoyenneté a entraîné l'arrachage des haies mitoyennes ne permettant plus la restitution d'un écran végétal mitoyen

Considérant que les travaux réalisés ont été faits sans mesurer de leur impact sur les qualités résidentielles du voisinage

Vu les photos fournies en commission de concertation de la situation existante de fait au moment de l'achat du bien par le demandeur

Entendu le demandeur en ce que les modifications apportées aux aménagements de terrasse, jardin et emplacement de l'escalier ont été motivés par une volonté d'augmenter l'éclairage naturel du local habitable situé en demi-sous-sol

Considérant que l'abaissement du niveau du jardin a entraîné la suppression d'une ancienne citerne de récupération des eaux de pluie, que celle-ci n'a pas été remplacée mais que le niveau intermédiaire a été ré-engazonné

Entendu les remarques des riverains et en particulier la proposition de construire un mur séparatif en mitoyenneté avec le n°105 sur une hauteur équivalente à la hauteur de la haie

Considérant que l'agrandissement de la terrasse et le placement de l'escalier entraîne des adaptations portant préjudice au voisinage

Considérant que ces aménagements constituent un précédent préjudiciable à la quiétude et la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se conformer à la situation existante de droit en ce qui concerne l'accès au jardin et de reconstituer la clôture mitoyenne avec le n°105 par la construction d'un mur mitoyen d'une hauteur maximum de 2m par rapport au niveau du jardin voisin sur la profondeur de la cour basse et par la replantation d'une haie de même hauteur au delà

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 ;

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

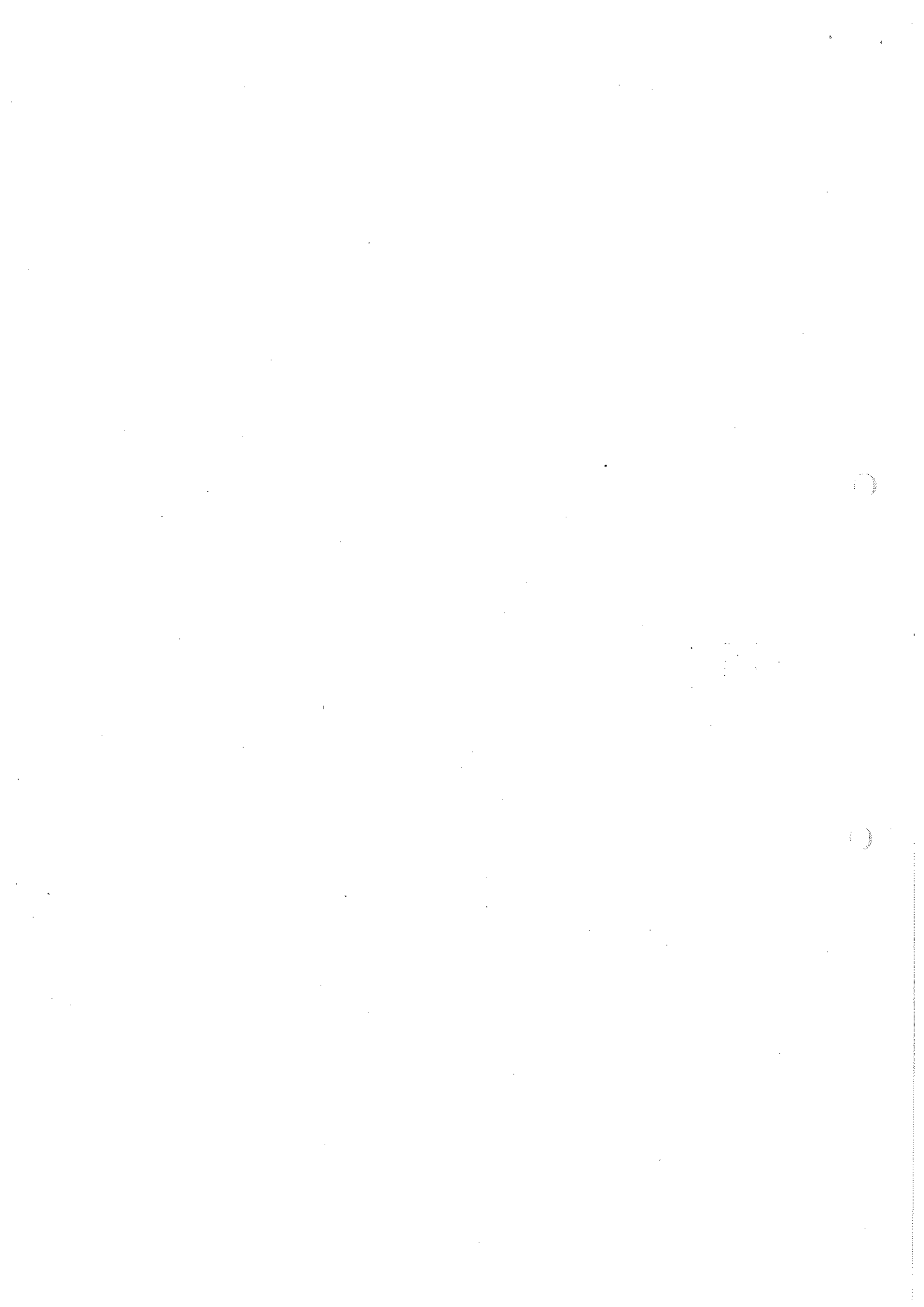
SOUS RESERVE DE

- se conformer au permis délivré en ce qui concerne l'accessibilité au jardin (coursive, escalier et mur mitoyen du côté du n°109)
- construire un mur séparatif mitoyen avec le n°105 d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2m sur la profondeur de la cour basse (1m50)
- reconstituer la haie séparative avec le n°105 au-delà de la cour basse
- replacer une citerne de récupération des eau de pluie
- commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble endéans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions sont REFUSEES 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.



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 ;

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

SOUS RESERVE DE

- se conformer au permis délivré en ce qui concerne l'accessibilité au jardin (coursive, escalier et mur mitoyen du côté du n°109)
- construire un mur séparatif mitoyen avec le n°105 d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2m sur la profondeur de la cour basse (1m50)
- reconstituer la haie séparative avec le n°105 au-delà de la cour basse
- replacer une citerne de récupération des eau de pluie
- commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble endéans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions sont REFUSEES 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.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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	17/PFD/1796537	Centre public d'Action sociale de Watermael- Boitsfort c/o Monsieur David LEISTERH	Rue de l'Hospice Communal 26 Démolir et reconstruire une maison	X	Art. 126§11 du COBAT : - dérogation au PPAS - dérogation au RRU art.6 du titre I (hauteur de toiture) prescription 0.12. du PRAS : démolition d'un logement prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques prescription 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

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 4 « Souverain Ouest » arrêté en date du 18/03/1993.;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection de la Maison communale de Watermael-Boitsfort classée comme monument AG : 12/09/1996

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

Considérant que la demande concerne une petite maison d'alignement actuellement insalubre présentant un gabarit de R+1+toiture à versants comportant 2 chambres (combles non aménagés)

Considérant qu'en date du 3/12/2019, le demandeur avait introduit une première demande de permis (17/PFD/1734249) visant la démolition de la maison dans le but de reconstruire un petit immeuble comprenant deux appartements, que cette demande a été retirée ;

Considérant que la demande actuelle consiste à démolir la maison et ses annexes pour reconstruire une maison unifamiliale 4 chambres avec grenier, dont le gabarit reste R+1+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- aligner la hauteur de façade sur la hauteur de la façade voisine n°28
- aligner la profondeur du corps de bâtisse sur la profondeur du n°28
- aligner la profondeur des annexes sur la profondeur des annexe du n°24
- réaliser un 2^{ème} niveau en façade arrière n'occupant que les 2/3 de la largeur de la façade en mitoyenneté avec le n°24

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas n°24;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en ce que :

- la profondeur des constructions annexes dépasse la profondeur maximale autorisée de 17m
- les toitures sont recouvertes d'ardoises noires à la place de tuiles rouges
- les baies de fenêtre de la façade avant présentent des divisions inégales et une largeur supérieure au 2/3 de leur hauteur

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

- article 126§11 du COBAT :
 - dérogation au PPAS en matière de profondeur d'annexe (pt 2.1.2. p.25), de dimensions des baies de fenêtres et de divisions des châssis (pt 2.1.4.b p.29) et de matériau de toiture (pt 2.1.4.b p.30)
 - dérogation au RRU, art.6 du titre I, en matière de hauteur de toiture d'une construction mitoyenne
- prescription 0.12. du PRAS : démolition d'un logement
- 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 03/01/2022 au 17/01/2022 ;

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

- la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant que la demande porte avant tout sur la démolition de la maison existante

Vu le rapport de stabilité joint au dossier initial démontrant l'état de vétusté de la construction qui n'a pas de fondation ;

Considérant que la maison ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier ;

Considérant que la réutilisation des matériaux et éléments en bon état ou remarquable devra être privilégiée ; que si les éléments ne peuvent être réemployés dans la nouvelle construction, ils devront rentrer dans la filière du recyclage et/ou de la valorisation énergétique et qu'en dernier recours, l'incinération et la mise en décharge seront envisagées ;

Considérant que l'habitation projetée ne présente pas de caves mais dispose d'une zone d'entrée fonctionnelle et d'un local vélo facilement accessible dans la pièce avant du rez-de-chaussée

Considérant que la profondeur projetée au rez-de-chaussée ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ce que des annexes sont également présentes sur les parcelles voisines et que la hauteur des murs mitoyens existants n'est pas modifiée

Considérant que cette profondeur est conforme à l'art 4 du Titre I du RRU

Considérant que le projet constitue un assainissement de la situation existante en ce qu'il remplace un logement insalubre par un logement neuf plus adapté, bénéficiant notamment d'un éclairage naturel important au rez-de-chaussée grâce à la présence d'un patio entièrement vitré et d'une large baie arrière garantissant la relation entre le séjour et le jardin

Considérant par ailleurs que le projet intègre une citerne de 2000l de récupération des eaux de pluie dans le sol du patio conformément à l'article 16 du Titre I du RRU

Considérant cependant que la rehausse du profil mitoyen avec le n°24, constituée par la construction du 2^{ème} étage, combinée à extension du corps de bâtisse, est visuellement fort impactante pour la maison voisine qui se retrouve enclavée

Considérant que le déplacement du volume projeté au 2^{ème} contre le mitoyen n°28 permettrait de diminuer cet impact sans réduire la surface habitable de la chambre projetée, et de se conformer au RRU en matière de volume

Considérant de plus que le regroupement de ces volumes limiterait les déperditions de chaleur et contribuerait à l'amélioration de la performance énergétique des deux immeubles contigus

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

Considérant que la façade à rue sera recouverte d'un parement en brique rouge présentant un jeu de deux appareillages de briques en relief et munie d'une rive légèrement débordante en béton de teinte similaire aux briques de parement en couronnement de la façade

Considérant qu'il s'agit d'une approche contemporaine qui devrait être adaptée, que les proportions des divisions apparentes présentées par le jeu de brique appliqué en façade devraient être améliorées en s'inspirant d'avantage des façades plus classiques de la rue (alignements avec les voisins)

Considérant que la façade projetée, contrairement à la plupart des maisons de la rue de l'Hospice Communal, ne comporte pas de soubassement ;

Considérant que les divisions des baies et châssis projetés en façade avant, ne respectent pas les prescriptions du PPAS qui visent précisément à préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier en ce que :

« la composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins et de vides en rapport avec le type de façades anciennes.

Les baies ne pourront en aucun cas présenter une largeur supérieure à leur hauteur. Plus particulièrement, la plupart des baies devront présenter une largeur inférieure aux deux tiers de leur hauteur...

La plupart des châssis doivent être semblables aux châssis communément utilisés dans le quartier : un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés ou non d'une imposte.»

Considérant par ailleurs que la demande concerne une construction implantée sur une parcelle particulièrement étroite limitée à 4m de large, que ce type de maison présente généralement des portes et fenêtres alignées les unes au-dessus des autres et situées à distance d'au moins 60cm des axes mitoyens,

Considérant que d'un point de vue purement pratique l'absence de tête de mur et d'imposte gênent l'ouverture des fenêtres dès lors qu'on place des rideaux ou des stores (nécessaires lorsqu'il s'agit d'une chambre donnant sur une rue étroite avec des vis-à-vis à une dizaine de mètres)

Considérant également que le couronnement de façade par un élément de béton en relief, en remplacement d'une corniche débordante, ne respecte pas non plus les caractéristiques des façades anciennes et constitue une rupture inadéquate dans la scénographie de la rue

Considérant en effet que les corniches débordantes sont des éléments qui orientent les perspectives, structurent du paysage et qui font partie des caractéristiques du centre ancien de la commune

Considérant que le recouvrement des toitures à versants par des ardoises noires ne respecte pas non plus les caractéristiques urbanistiques du quartier ni les prescriptions du PPAS et constitue par ailleurs la création d'îlot de chaleur contribuant à augmenter la température ambiante

Considérant que les dérogations en matière de composition de façade et de matériau de toiture ne se justifient pas et constitueraient un précédent dans le quartier, qu'il y a lieu d'utiliser la tuile rouge comme couverture de toiture et de revoir la composition de façade avant

Considérant dès lors que seule la dérogation au PPAS en matière de profondeur est acceptable, et qu'il y aurait lieu de refuser les dérogations au RRU en matière de hauteur de toiture, et les dérogations au PPAS en matière d'esthétique

Considérant que la demande ne contient pas de proposition de réaménagement de la zone de +/-20m² attenante à l'arrière du rez-de-chaussée restituée au jardin après démolition,

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation des sols et de contribuer à la retenue des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet est susceptible de respecter le bon aménagement des lieux ;

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

- déplacer la lucarne contre le mitoyen n°28
- revoir et simplifier la composition de façade avant dans un meilleur respect de la typologie de la majorité des façades du quartier en ce qui concerne la division des châssis et portes avec impostes ;
- préciser le matériau des seuils de portes et fenêtres
- réaliser un couronnement de façade présentant une saillie similaire à un débord de corniche d'au moins 20cm ou 30cm et fournir un dessin détaillé de la corniche avec indication des matériaux
- réaliser les couvertures de toitures à versants en tuiles rouges
- préciser les aménagements de jardin
- restituer un aménagement en pleine terre sur l'équivalent d'au moins 50% de l'emprise de la remise démolie au-delà de la profondeur des reconstructions
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- privilégier la réutilisation des matériaux et éléments en bon état ou intéressants dans la nouvelle construction, sinon les faire rentrer dans les filières du recyclage et de valorisation énergétique, et en n'envisager leur incinération ou mise en décharge qu'en dernier recours

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

La dérogation relative à la prescription du PPAS en ce qui concerne la profondeur de l'extension est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation, Les autres dérogations relatives au RRU et au PPAS en ce qui concerne l'esthétique de la façade avant sont quant à elles refusées

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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	10:10	17/PFU/1785205	Madame Astrid Verstraeten	avenue des Archiducs 73 remplacer la véranda	X	art. 153 §2. du COBAT : <ul style="list-style-type: none">- dérogation au règlement communal sur les bâtisses- dérogation à l'art.4 & 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur)- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé)

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 de classement comme ensemble des cités-jardins « Le Logis et Floréal » AG du 15/02/2001

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

Vu le règlement zoné communal sur les bâtisses, relatifs aux immeubles des cités jardins « Le Logis » et « Floréal » a.r. 21/02/1989

Vu l'avis conforme émis par la CRMS en date du 18/11/21;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, construite en 1927, située dans la partie « Floréal » des cités-jardins, qui présentait déjà une véranda ajoutée en 1935, laquelle ayant été remplacée en 1985 par la véranda actuelle,

Considérant que la demande consiste à remplacer une nouvelle fois la véranda ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une véranda entièrement vitrée à l'exception des parois mitoyennes et du soubassement qui seront maçonnés, dont la structure est constituée de profils en aluminium laqué noir

Considérant que la construction de cette véranda nécessite la construction d'un mur sur la mitoyenneté avec le n°75 sans toutefois devoir rehausser le mur mitoyen avec le n°71

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur (titre I, art. 4 et 6) en ce que la profondeur projetée dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde sise au n°75 (3m12);

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal en matière de :

- d'implantation et de volume : en ce que ce type d'annexe ne devrait pas dépasser une emprise de 7m² ni plus des 3/5 de la largeur de la façade
- d'esthétique en ce que l'entre-distance des profilés est supérieur à 30cm

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
- l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT
 - dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses
 - dérogation au RRU : art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et art.10 du titre I (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/01/2022 au 17/01/2022 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la véranda actuelle est vétuste, qu'elle n'occupe pas toute la largeur de la parcelle se situant légèrement en retrait (+/-40cm) de l'axe mitoyen avec le n°75, que sa toiture est constituée de panneaux polycarbonate de mauvaise qualité, qu'elle présente des châssis en bois s'ouvrant difficilement sans murets de soubassement

Considérant que la nouvelle véranda présente une profondeur similaire à la profondeur de la véranda existante et s'étend sur toute la largeur de la parcelle, portant l'emprise de celle-ci de 15m² à 17m², soit 10m² de plus que la superficie prévue par le règlement de bâtisse de 1989

Considérant que l'accroissement d'emprise projetée est mineure par rapport à l'emprise existante et régulièrement autorisée, et que la surface habitable projetée est proportionnée à la dimension du logement et en rapport avec le nombre potentiel d'occupants et le mode de vie actuel

Considérant que la nouvelle véranda présente des dimensions et un aspect similaire à aux vérandas récemment autorisées rue des Passiflores n°18 et rue des Digitales n°1 et n°5

Considérant que le projet démontre d'un soin particulier apporté au choix des matériaux et à la mise en œuvre de ceux-ci telle que

- l'utilisation de briques de récupération
- l'utilisation de profilés métalliques le plus fin possible
- la pose de vitrage extra-clair sans effet réfléchissant

Considérant cependant que la finition extérieure du mur mitoyen à construire n'est pas précisée sur les plans ;

Considérant que la demande améliore à la fois l'esthétique des constructions, et les conditions d'habitabilité du logement et qu'il tend au respect des exigences de performance énergétique des bâtiments ;

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

Considérant que la dérogation au RRU est mineure que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage

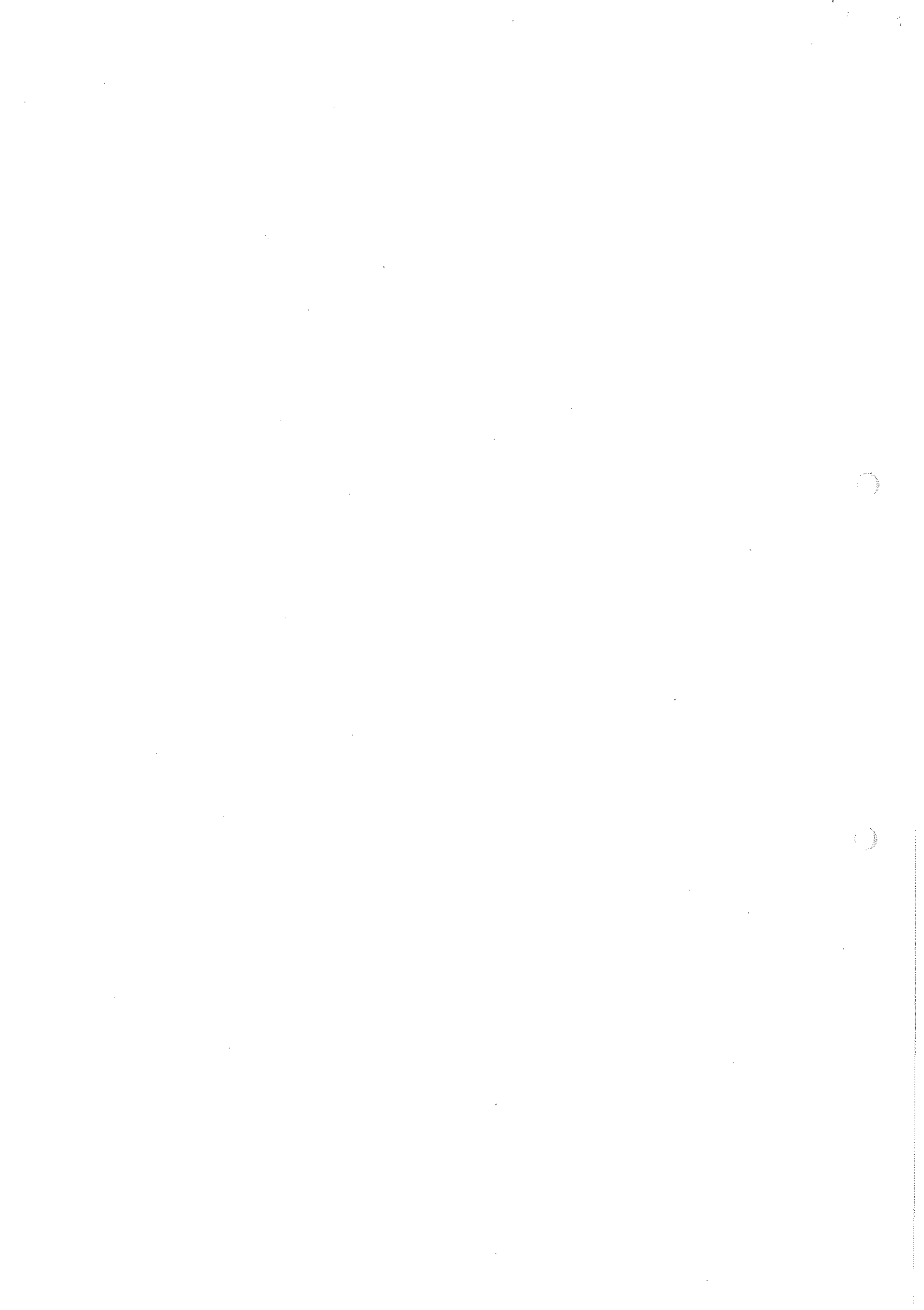
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- Vérifier la concordance des briques proposées avec les anciennes, intégrer au cahier des charges l'obligation de l'entrepreneur de soumettre un échantillon à la Direction des Travaux avant le début du chantier. Au besoin, la Direction des Travaux pourra demander un autre type de briques.
- Poser des couvre-murs en terre-cuite similaires à ceux existants sur le nouveau mitoyen de la véranda.
- Intégrer au cahier des charges les dispositions suivantes :
 - Soumettre pour approbation la teinte RAL des profilés à la DPC ;
 - Projeter un enduit à la tyrolienne similaire aux façades (teinte et texture) sur le nouveau mur mitoyen (côté Archiducs 75), selon les prescriptions du Plan de Gestion patrimoniale chapitre B1 du T02, et soumettre un échantillon à la Direction des Travaux avant le début du chantier.
 - Intégrer un dispositif pare-soleil de qualité.

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

~~Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU et du règlement communal en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'aspect des constructions sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.~~





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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/31292-21	Monsieur Luc PELSENEER	avenue de la Tenderie 52 construire une piscine	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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale 3 façades (bel étage sur garage +1+ Toiture à 3 versants) dont le jardin est situé au niveau du bel étage

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine de 4x9m15 margelles comprises ;

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

- prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 ;

Considérant que cette lettre attire l'attention sur la proximité de la piscine avec la limite mitoyenne ;

Considérant que la piscine est implantée en travers du jardin, juxtaposée à la terrasse en bois existante et au pied la haie mitoyenne avec le n°50

Considérant qu'il s'agit d'une coque préfabriquée de couleur fris clair entourée de margelles en granit brossé

Considérant que la piscine sera munie d'un volet isolant intégré de couleur gris acier, que l'eau sera chauffée grâce à une pompe à chaleur d'une puissance de 1.4 KW située en zone de retrait latéral entre 2 abris existants,

Considérant que les installations techniques seront quant à elles abritées en cave, qu'il s'agit d'un système de filtration à sable raccordé aux égouts de la maison et d'un système de gestion automatisé du traitement de l'eau et du ph par le chlore

Considérant qu'il s'agit d'un jardin de grande dimension (24x12m) entouré de haies qui ne présente pas de haute-tige et peu de végétation arbustive,

Considérant qu'il est orienté Sud-Ouest et bénéficie d'un bel ensoleillement, le fond du jardin étant toutefois ombragé par la présence d'arbres à haute tige dans le jardin voisin de l'avenue de l'arbalète

Considérant qu'il présente principalement une grande terrasse en bois contiguë à l'habitation et une pelouse sur laquelle sont déjà installés des jeux d'enfants, dont un trampoline dans le fond du jardin, et un portique pour balançoires avec un toboggan dans la seconde moitié

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement de loisir et d'agrément qui répond à une utilisation conforme à la destination des zones de cours et jardins ;

Considérant cependant que l'implantation proposée pour l'installation de la piscine, en travers du jardin et à proximité immédiate des habitations, et en particulier de l'habitation contiguë, est susceptible d'engendrer des gênes de voisinage, et empêche une circulation fluide entre les différents espaces du jardin

Vu l'existence d'autres piscines dans les jardins avoisinants ;

Considérant que celles-ci sont le plus généralement implantées dans le sens de la longueur ou dans le fond du jardin afin d'éloigner des habitations les nuisances sonores associées à l'usage de la piscine

Considérant que la distance entre les habitations 52 et 54 est 15m et que la piscine pourrait être déplacée en direction du n°54 afin de maintenir une zone tampon plus calme à proximité de la terrasse et de la limite mitoyenne

Considérant que les jeux d'enfants pourraient le cas échéant être déplacés

Considérant par conséquent que l'implantation proposée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que dans 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 une zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

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

Considérant également qu'un système de filtration non-chloré par électrolyse ou UV est une alternative plus respectueuse de l'environnement ;

Considérant que les installations techniques pour une piscine sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles d'être à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes, qu'il convient de placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ;

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

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

- trouver une implantation plus éloignée, d'au moins 3m, de l'habitation contiguë sise au n°50
- prévoir un système de filtration non-chloré ;
- choisir une pompe à chaleur la plus respectueuse de l'environnement en matière d'émission sonore et le cas échéant mettre tout en œuvre afin de limiter la propagation des bruits

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

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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/31340-21	Monsieur Gilles PECHER et Madame Vanessa HOEDT	Rue Middelbourg 63 rénover une habitation unifamiliale	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de 3 niveaux ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une partie du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée, actuellement occupé par un atelier, en pièces de vie ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;

- Le remplacement des châssis ;

Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 3° de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le remplacement de châssis non visibles depuis l'espace public est également dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 8° et 9° du même arrêté ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation au titre 1, article 6 (toiture - hauteur) du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/01/2022 au 17/01/2022 ;

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

Considérant l'amélioration des performances énergétiques de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis de la façade avant par de nouveaux châssis en aluminium de teinte brun-gris (RAL 8019) ;

Considérant que la plupart des habitations de la rue Middelbourg disposent de menuiseries en bois ; qu'il convient de respecter cette caractéristique architecturale ;

Considérant par ailleurs que le matériau répondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et 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 qu'il y a dès lors lieu de prévoir des menuiseries en bois en façade avant ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'habitation, actuellement occupé par un atelier/entrepôt, présente une profondeur d'environ 35 mètres ; que le projet prévoit de réduire cette profondeur d'environ 11 mètres ;

Considérant que la surface libérée (environ 70 m²) sera aménagée en jardin ; que la perméabilité et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot se trouveront ainsi nettement améliorées ;

Considérant cependant qu'il y aura lieu de prévoir une terrasse en matériaux semi-perméable afin d'améliorer la percolation de l'eau de pluie dans le sol ;

Considérant que des pièces de vie (cuisine, salle à manger, salon) et un "espace technique" (garage et cellier) seront aménagés dans la partie maintenue du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une imposante baie vitrée donnant sur le jardin et une verrière de toiture assureront un éclairage naturel généreux des pièces du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture plate du rez-de-chaussée nécessite une légère rehausse des murs mitoyens (25 cm) ;

Considérant le projet prévoit de conserver les poutres et claveaux existants et d'isoler la toiture par l'extérieur afin de ne pas réduire la hauteur sous plafond des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la rehausse nécessaire à cette isolation par l'extérieur est mineure ; qu'elle n'est pas susceptible de porter significativement préjudice aux biens voisins ;

Considérant que la dérogation concernant la hauteur de toiture est donc acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates du rez-de-chaussée et du premier étage ;

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 également 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 qu'une couverture végétale de la toiture plate répondrait à ces objectifs ; que ce type de toiture améliore de plus l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la terrasse située sur la toiture plate du rez-de-chaussée sera supprimée ;

Considérant que les travaux envisagés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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, pour les châssis de la façade avant, des châssis en bois ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- prévoir au niveau du jardin une terrasse en matériaux semi-perméable afin d'améliorer la percolation de l'eau de pluie dans le sol
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une couverture végétale sur la toiture plate du rez-de-chaussée et du premier étage 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^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative à l'article 6 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture est accordée pour les motifs et condition 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.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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	11:10	PU/31343- 21	Monsieur Bernd KÜPKER et Madame Caroline KÜPKER	Avenue Léopold Wiener 67 rehausser la façade arrière et modifier le volume de la toiture	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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 la Mansart », datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit d'augmenter l'inclinaison du terrasson du versant avant et de rehausser la façade arrière de 2,24 m ;

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 réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

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

Considérant que la rehausse de la façade arrière permettra d'obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m sur l'entièreté du 2ème étage ;

Considérant que l'augmentation de l'inclinaison du terrasson du versant avant permettra d'augmenter la hauteur sous plafond au niveau des combles et d'ainsi augmenter la surface habitable du bien de 34,4 m² ;

Considérant cette augmentation d'inclinaison induit une rehausse du faîte de 1,79 m ;

Considérant que suite à cette rehausse, le versant arrière de la toiture dépassera le profil mitoyen le plus haut (n°69) de 37 cm ;

Considérant que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que ce dépassement est minime et qu'il ne concerne que le faîte et le versant arrière de la toiture ; qu'il ne sera donc pas significativement perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que ce dépassement est nécessaire afin d'incliner le versant arrière parallèlement au versant du bien voisin (n°69) tout en maintenant une hauteur sous plafond de 2,50 m sur l'entièreté du 2ème étage ;

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

Considérant que la nouvelle toiture sera davantage isolée que la toiture existante ; que le projet améliorera ainsi la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que le brisis et la lucarne du versant avant seront conservés ;

Considérant que la partie rénovée de la toiture sera couverte de tuiles rouges similaires aux tuiles existantes ;

Considérant que la nouvelle toiture permettra d'assurer un raccord plus harmonieux avec l'habitation voisine la plus haute (n°69) ;

Considérant que les aménagements intérieurs 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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME

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

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture (article 6 du Titre 1) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai

de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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/31351- 21	NEON DESIGN S.A.	Rue des Bégonias 17 remplacer les enseignes d'un commerce	X	dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne à rez-de-chaussée commercial de gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les enseignes du commerce ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément :

- le placement d'une enseigne parallèle à la façade, au-dessus de la vitrine commerciale (tons : noir, rouge et blanc ; dimensions : 5,69m (l) sur 1,59 m (h)) ;
- le placement d'une enseigne perpendiculaire à la façade, au-dessus de la porte d'entrée (tons : noir, rouge et blanc ; dimensions : 0,60 m (l) sur 1,58 m (h)) ;

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

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'article 36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne placée à moins de 50 cm de la limite mitoyenne) ;

Considérant que la nouvelle enseigne se présentera sous la forme d'un panneau en aluminium imprimé dont les bords sont alignés sur les limites mitoyennes ;

Considérant que l'alignement des bords de l'enseigne sur les limites mitoyennes permet d'obtenir un rendu homogène, sobre et esthétique sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que les couleurs proposées sont sobres et relativement discrètes ;

Considérant que l'enseigne placée perpendiculairement à la façade présente les mêmes caractéristiques esthétiques que l'enseigne placée parallèlement à la façade ; qu'elle est conforme aux prescriptions de l'article 37 titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade) ;

Considérant que le projet améliore l'esthétique générale de la façade du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme concernant la distance de l'enseigne par rapport aux mitoyens (titre VI, art. 36) est acceptable ;

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 PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

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

La dérogation relative aux prescriptions du titre VI du RRU en ce qui concerne la distance de l'enseigne par rapport aux mitoyens est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 février 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	11:45	PU/31339-21	Monsieur Martin de BECO et Madame Sophie de BECO	Drève du Duc 131 transformer et agrandir l'habitation	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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale 3 façades datant des années 1910 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation des façades par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en bois peint en noir ;
- La construction d'une extension de deux niveaux dans le prolongement de la façade latérale droite, au-dessus de l'annexe existante ;
- La construction d'une terrasse surélevée à l'arrière de la nouvelle extension
- L'installation de nouveaux panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;

Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

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

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

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

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

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

Considérant que l'isolation des façades par l'extérieur permettra d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que les façades de l'habitation présentent des détails ornementaux intéressants (encadrements de fenêtre et modillons) traduisant l'ancienneté et la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que le projet ne prévoit pas le maintien ou la reproduction de ces détails ornementaux ;
Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à leur préservation afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ; qu'il est donc souhaitable de reproduire ces détails en façade avant ;

Considérant que les moulurations de la porte d'entrée et les divisions de l'imposte constituent également des détails ornementaux participant à la qualité patrimoniale du bien ; que le projet prévoit une porte pleine uniforme surmontée d'une imposte sans division ; qu'il y a lieu de conserver la porte et l'imposte existantes ou de les remplacer par des menuiseries présentant des détails ornementaux similaires ;

Considérant les garde-corps de la façade avant seront conservés ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension de deux niveaux afin d'agrandir les chambres et d'aménager une salle de jeux et une troisième salle de bain ;

Considérant que cette extension est partiellement couverte d'un bardage en bois de teinte naturelle et de panneaux métalliques de teinte noire ;

Considérant que le bardage en bois projeté recouvrira également la partie du rez-de-chaussée située sous la nouvelle extension ;

Considérant que le style contemporain des transformations projetées se démarque notablement du style architectural des deux habitations mitoyennes ainsi que des autres biens de la Drève du Duc ; que le

dossier a donc été soumis aux mesures particulières de publicité par application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que les modélisations 3D fournies dans le dossier de demande de permis minimisent le relief du terrain et de la drève ; Considérant que la prise en compte du relief modifierait significativement le rendu de ces représentations ;

Considérant que ces représentations ne concordent par ailleurs pas avec les plans concernant les garde-corps et menuiseries ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordances entre les différents documents graphiques et la situation réelle ;

Considérant que le bardage en bois de l'extension projetée dépasse la toiture plate de l'extension de 1,00 m ;

Considérant que les toitures plates de l'extension sont, selon les plans, inaccessibles ; que ce dépassement augmente donc inutilement la hauteur perçue de l'extension ; qu'il y a lieu de limiter la hauteur du bardage au stricte nécessaire ;

Considérant l'extension projetée est implantée dans le prolongement des volumes existants ; que cet alignement ne contribue pas à une démarcation nette entre le bien repris à l'inventaire et l'extension projetée ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'implanter l'extension projetée en retrait des volumes existants de manière à limiter son impact visuel depuis la drève ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'unité architecturale de l'ensemble formé par les deux habitations mitoyennes ;

Considérant qu'il y a également lieu de respecter les caractéristiques urbanistiques de la drève du Duc qui est majoritairement constituée d'habitations de style éclectique datant du début du 20^{ème} siècle ;

Considérant qu'aucune intervention semblable à celle proposée dans le présent projet n'a, jusqu'à présent, été réalisée dans la drève du Duc ;

Considérant le manque d'intégration de la typologie proposée dans la drève du Duc ;

Considérant par conséquent que le présent projet serait de nature à porter préjudice aux qualités urbanistique du voisinage ;

Considérant dès lors que les modifications des caractéristiques urbanistiques qu'induit le présent projet ne sont pas acceptables ;

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

Considérant que les conditions à imposer pour que le projet s'intègre harmonieusement au cadre bâti environnant et pour qu'il réponde au bon aménagement des lieux dépasse le cadre des dispositions prévue par l'article 191 ;

AVIS DEFAVORABLE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} 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.