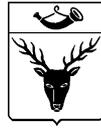


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

07/03/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
En opent de zitting

Zijn aanwezig :

Représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde**:

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire
Raphaëla SNAPS – ingénieur , chef de département (point 2)
Isabelle VANDEN EYNDE – architecte (point 2 et 7)

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**:

BUP: Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie: Carine DEFOSSE (point 1)
Karolien BOGAERTS (points 2 à 7)

BUP : DPC. -

DCE. : Anna NOEL

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel : Marie FOSSET

Boulevard du Souverain, 25

Objet de la demande :

Aménager la Promenade Verte le long de Tenreuken s'inscrit dans le cadre du subside octroyé par le Fonds « Bike in Brussels » de la fondation Roi Baudouin pour améliorer les infrastructures cyclables de la capitale en réalisant l'aménagement, sur toute la longueur de la voirie, d'un passage lisible confortable et sécurisé pour la Promenade Verte régionale et pour la liaison cyclo-piétonne au bvd du Souverain, y compris l'accès par le sud au parc Tenreuken.

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

ABSTENTION de Bruxelles Environnement car elle est demanderesse , en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-

REPORT D'AVIS.

Vu l'absence d'évaluation appropriée des incidences disponible sur le site internet régional *Openpermits*, la commission de concertation décide de reporter son avis pour pouvoir réorganiser les mesures particulières de publicité incluant ladite évaluation appropriée ;

Rue des Salvias, 1

Objet de la demande :

Installer 43 panneaux informatifs amovibles à diverses adresses sur le site

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'espaces verts et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le site classé des Cités-Jardins « Le Logis-Floréal » (AGRBC du 15/02/2001) ;

Considérant que la demande vise l'installation de 43 panneaux informatifs amovibles menée conjointement avec Bruxelles Environnement et la SLRB à diverses adresses sur le site ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'installation d'une nouvelle signalétique constituée de 2 formats de panneaux :

- 16 panneaux grand format : 60x80 cm, placés sur le poteau en bois à 100 cm de haut.
- 27 panneaux petit format : 20x20 cm, placés sur le poteau en bois à 60 cm de haut

Considérant que les panneaux seraient placés avec une inclinaison à 45° sur un ou deux poteaux en bois de section carrée eux-mêmes fixés sur des piquets métalliques enfoncés dans le sol, sans bétonnage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177,

Vu l'avis de la CRMS émis en séance du 01/02/2023 ;

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

- Application de la prescription générale 0.3. Du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/01/2023 au 13/02/2023 ;

Considérant que ces panneaux pédagogiques visent à sensibiliser le public à la gestion différenciée, la fauche tardive, les prairies fleuries, l'éco pâturage ;

Considérant que ces panneaux sont de petites tailles et n'altèrent pas les perspectives sur le site classé ;

Considérant, cependant, que le plan d'implantation ne précise pas les zones de gestion différenciée ;

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 ;
- Concertation pour site repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

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

AVIS FAVORABLE sous réserve à l'unanimité de :

- Préciser sur les documents graphiques les zones et leur gestion ;

Rue de l'Hospice Communal, 26

Objet de la demande :

Placer une pompe à chaleur en lieu et place de la chaudière à condensation initialement prévue, changer la teinte des ardoises de l'annexe arrière et la nature du châssis coulissant en façade arrière (Permis modificatif du permis 17/PFD/1796537)

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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 la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 4 « SOUVERAIN OUEST », du 18/03/1993 ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection de la Maison Communale de Watermael-Boitsfort (AG du 12/09/1996) ;

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

Considérant que la demande consiste à modifier le permis 17/PFD/1796537 relatif à la construction d'une habitation unifamiliale, en ce qui concerne la technique de chauffage et l'aspect de l'annexe ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Remplacer la chaudière à condensation par un système de pompe à chaleur ;
- Changer la teinte des ardoises de l'annexe arrière ;
- Changer le matériau du châssis coulissant en façade arrière ;
- Placer un isolant sur le mur pignon gauche ;

Considérant que l'unité extérieure de la pompe à chaleur sera placée dans la zone de cours et jardins à une distance de +/- 8 m de la façade arrière de l'annexe et de quelques centimètres de la limite mitoyenne avec le n°24 ;

Considérant que ses dimensions restent relativement réduites, à savoir 74 x88 x 39 cm ;

Considérant que le niveau de puissance sonore est de 50 à 60 dB ;

Considérant que ce type d'installation n'est pas règlementé par le PPAS et qu'elle constitue des actes et travaux susceptibles de porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en conséquence 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 à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/01/2023 au 13/02/2023 ;

Considérant que l'installation de l'unité extérieure de la pompe à chaleur sera entourée d'une haie d'une hauteur de 1m20 visant à amortir la propagation du bruit et participant à son intégration esthétique à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que la demande ne précise pas la pose de matériau absorbant le bruit sur la clôture en béton existante le long de la limite mitoyenne avec le n° 24 ;

Considérant que l'implantation de l'unité extérieure à seulement quelques centimètres de la limite mitoyenne avec le n° 24 ne permet pas de s'assurer de la limitation de la propagation du bruit ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer du respect des seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant néanmoins que son implantation à environ 8 m de la façade arrière de l'annexe à modifier participe à la limitation du bruit dans les logements existants ;

Considérant que le choix d'une teinte plus claire de la couverture de toiture en ardoise à placer sur l'annexe vise à réduire les surchauffes dues à l'exposition des surfaces foncées au soleil ;

Considérant que le placement de l'isolation sur le mur pignon est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21/1, 3° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que les modifications sollicitées visent l'amélioration de la performance énergétique de la construction et les économies d'énergie fossiles ;

Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la modification du châssis non visible depuis l'espace public constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, ° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

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 :

- **Corriger les documents graphiques en ce qui concerne le matériau de revêtement de la toiture du corps de logis principal ;**
- **Placer un matériau absorbant le bruit sur la clôture en béton existant au droit de l'unité extérieure de la pompe à chaleur (au besoin déplacer cette unité extérieure en conséquence) ;**
- **Respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les plantations prévues autour de la pompe à chaleur dès achèvement du gros œuvre ;**

Avenue des Lucanes, 10

Objet de la demande :

Isoler les façades et la toiture de l'habitation par l'extérieur, changer les châssis, et réaliser des modifications en façade arrière

Motif de la CC :

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)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale à trois façades de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » datant de 1950 ;

Considérant les autorisations de 04/08/1950 visant à construire l'habitation ainsi que celle du 22/02/2020 visant à étendre l'habitation en façade arrière, octroyés par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et la toiture de l'habitation par l'extérieur, changer les châssis, et réaliser des modifications en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation des façades existantes avec crépi sur isolant EPS de 15 cm de teinte blanche ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture, se traduisant par la pose d'une isolation de 6 cm entre chevrons + pose de panneaux PIR de 12 cm avec remplacement des tuiles rouges existantes par des tuiles similaires ;
- La construction d'une extension en façade arrière au niveau du rez+1 ;
- La construction de deux chiens-assis en façade arrière ;
- La modification des châssis en PVC par des châssis en bois clair de teinte naturelle ;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur le pan de toiture côté rue, orientée Sud ;
- La mise en place d'un système de ventilation C avec des grilles de ventilation intégrés aux nouveaux châssis ;
- Le remplacement de la chaudière à gaz actuelle par une pompe à chaleur ;
- La régularisation de certains travaux par rapport à la situation de droit notamment ;
- L'emplacement du grand châssis coulissant en façade arrière qui est centré par rapport au séjour et non décentré ainsi que la division des châssis au rez-1 ;
- La toiture terrasse du premier étage ainsi que l'accès vers celle-ci qui n'ont pas été réalisés ;
- Les hauteurs des corniches à rue qui ne sont pas correctes bien que la hauteur de faite soit correcte ;

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

- Dérogation aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), 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 30/01/2023 au 13/02/2023 ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin transmis en Commission de Concertation (annexe II) ;

Considérant que l'aspect extérieur de l'habitation présente des volumes et matériaux différents avec une extension en façade arrière réalisée en 2000 dont la partie supérieure a été réalisée en crépi et la partie inférieure en blocs de béton apparents ;

Considérant que la façade existante présente un revêtement en briques et un soubassement en moellons ;

Considérant que le projet prévoit de placer un crépi de teinte blanche sur une isolation de 15 cm en polystyrène expansé EPS ce qui permettra d'harmoniser l'aspect extérieur de l'habitation ;
Considérant cependant qu'il y a lieu de conserver une différenciation entre le soubassement et les étages supérieures afin de respecter la typologie du bâtiment ;

Considérant l'isolation par l'extérieur de la toiture qui se traduit par la pose d'une isolation de 6 cm entre chevrons + pose de panneaux PIR de 12 cm avec remplacement des tuiles rouges existantes par des tuiles de ton rouge-brun ;

Considérant que les châssis actuels en PVC seront remplacés par des châssis en bois clair de teinte naturelle ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par une porte sectionnelle en bois de même teinte naturelle que les châssis ;

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 la mise en place d'un système de ventilation C avec des grilles de ventilation intégrés aux nouveaux châssis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et d'alignement mitoyenne (titre I, art. 3), en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation en façade avant dépasse de 15 cm au niveau de la zone de recul, en façade arrière de 15 cm également et de 12 cm au niveau de la toiture ;

Considérant que le dépassement de 15 cm en façade avant se situe au niveau de la zone de recul, qu'en façade arrière le dépassement de 15 cm par rapport au voisin direct ainsi que les 12 cm d'isolation au niveau de la toiture n'impacteront donc pas significativement l'aspect du bien ;

Considérant que les modifications demandées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation / d'alignement mitoyenne, de profondeur et de hauteur de toiture sont donc acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir les espaces intérieurs, notamment le nombre des chambres, par la réalisation de deux chiens-assis et une extension en façade arrière ;

Considérant que le volume de la nouvelle extension au niveau du rez+1 s'aligne et s'implante le long du mur mitoyen avec l'habitation voisine au nr° 8 ;

Considérant que cette extension permet de redéfinir l'aménagement intérieur qui permet aux parents de profiter du premier étage avec une chambre de 12m² côté jardin profitant d'une terrasse de 9m², un bureau de 15.5m² côté rue, un dressing, une salle de bain et un local buanderie ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates en toiture verte (pas de membrane étanche visible) ;

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 que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore 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 création des deux chiens-assis au niveau de la façade arrière permettront d'améliorer l'habitabilité au niveau des combles notamment par l'aménagement de deux chambres de plus de 9m², un espace de jeux et une salle de bain ;

Considérant que les chiens-assis ainsi que la lucarne existante en façade avant présenteront un habillage sobre et discret (panneaux fibres-ciment de teinte gris clair semblable à teinte prévue pour les corniches et rives de toiture en bois) ;

Considérant que la teinte proposée s'intègre aux qualités esthétiques de l'habitation ;

Considérant que les locaux attribués à l'activité libérale seront modifiés en espaces de caves et de jeux ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond est de 2.20m et que l'art 4. Titre II du RRU prévoit une hauteur minimale de 2.30m² pour les locaux habitables sous les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière superficie minimale et de hauteur sous plafond (titre II, art. 3 et 4) en ce qu'aucune des 3 chambres ne présente une superficie supérieure ou égale à 14m² et la hauteur sous plafond des locaux sous combles est inférieure à 2.30m ;

Considérant que la structure de la toiture existante ne permet pas une hauteur plus aisée pour les locaux sous combles ;

Considérant que la superficie éclairante respecte les prescriptions du règlement Régional de l'urbanisme et qu'elle augmente d'avantage le confort sous les combles ;

Considérant que la chambre de 12m² du premier étage dispose d'un grand dressing de plus de 9m² ;

Considérant que les modifications demandées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond et de superficie minimale sont donc acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer le système du chauffage au gaz par un système de pompe à chaleur (unité intérieure et extérieure) qui sera installée au niveau de la petite cave et à l'extérieur à proximité de la cage d'escalier, non visible depuis l'espace public ;

Vu les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que la pompe à chaleur sera placée dans les 2 ou 3 ans ;

Considérant l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage, qui fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible (installation ou activité bruyante) dans le voisinage de cette source ;

Considérant que l'emplacement externe de la pompe à chaleur est conforme au RRU en ce qu'elle se situe dans l'emprise du bâtiment, à 2 mètres des limites mitoyennes, à 6m de la façade voisine et non visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit également la pose de panneaux photovoltaïques sur le pan de toiture côté rue, orientée Sud ;

Considérant que les travaux à régulariser c'est-à-dire l'emplacement du châssis coulissant et la division des châssis de l'annexe arrière, la hauteur des corniches en façade avant et la non-réalisation des travaux de terrasse sont minimes et ne portent pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les conditions du permis précèdent sous la référence 25.407-99 relatifs à la construction de l'extension en façade arrière n'ont pas été réalisés en ce que la demande de se conformer au code civil en matières de vues droites et obliques au niveau de l'escalier du jardin n'a pas été respectée ;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers ;

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

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 :

- **Conserver une différenciation de matériaux / teintes entre le soubassement et les étages supérieures afin de respecter la typologie du bâtiment ;**
- **Se conformer au code civil en matières de vues droites et obliques au niveau de l'escalier de jardin ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Aménager une toiture végétalisée ou de type gravier au niveau de la toiture plate de la nouvelle extension ;**
- **Respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale / gravier des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble afin de se conformer au code civil en matières de vues droites et obliques au niveau de l'escalier de jardin endéans les 6 mois 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 aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation, l'alignement mitoyenne (titre I art. 3), la profondeur (titre I, art. 4), la hauteur de la toiture (titre I, art. 6), la superficie minimale (titre II art.3) et la hauteur sous plafond (titre II art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

Rue Gratès, 59

Objet de la demande :

Construire un second chien-assis sur le brisis avant de toiture et d'élargir la baie de la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :
Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à la Mansart, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un second chien-assis sur le brisis avant de toiture et d'élargir la baie de la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire en façade avant un deuxième chien-assis identique à l'existant ;
- Elargir la baie de la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture ;
- Réaménager les combles en deux chambres, une salle de douche et un coin bureau ;

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

Considérant que le projet vise à réaliser un deuxième chien-assis identique à l'existant dans le brisis avant du toit ;

Considérant que la façade avant de l'habitation présentent des détails ornementaux intéressants (encadrements de porte et fenêtre, consoles et modillons) traduisant l'ancienneté et la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que la face du chien-assis projeté sera identique à l'existante et réalisée dans l'alignement du plan de la façade avant ; que ce chien-assis sera muni d'un châssis d'une largeur d'environ 1,02 m ;

Considérant que la réalisation de ce chien-assis atteignant une largeur intérieure d'environ 1,10 m permet d'aménager un coin bureau de 4 m² au niveau du palier de l'escalier ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 76 % de la largeur extérieure du chien-assis permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le châssis prévu pour ce chien-assis sera en bois de ton blanc identique aux menuiseries existantes en façade avant ;

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

Considérant que les deux chiens-assis identiques sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de largeur maximale et que l'ensemble s'intègre discrètement dans le paysage urbain et ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'être vigilant à l'harmonisation des divisions des châssis des deux chien-assis ;

Considérant que le projet porte également sur l'élargissement de la baie de la lucarne existante dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la lucarne dispose actuellement d'un châssis de 1,12m de largeur et permet d'aménager une chambre de 16m² dont les dispositions de l'art. 10 du Titre II du RRU en matière de la superficie nette éclairante ne sont pas respectées ;

Considérant que la baie de cette lucarne sera élargie à 2,33 m et que sa hauteur restera inchangée ;

Considérant que cette lucarne construite sur toute la largeur de la façade arrière (4,32m) sera munie d'un nouveau châssis en bois de ton blanc de 2,33m de largeur et 1,50m de hauteur et permettra de réaménager la chambre de 16m² et sa toilette de 2 m² en une chambre de 14m² équipée d'une salle de douche de 4m² ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 53 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que le nouvel aménagement de cette chambre répondra aux dispositions de l'art. 10 du Titre II du RRU en matière de la superficie nette éclairante ;

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

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 :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir pour les deux châssis des chiens-assis avant une division identique, à simple ou à double vantail ;

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 ;

Avenue des Campanules, 27

Objet de la demande :

Mettre en conformité une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage sur garage semi-enterré+1+Toiture à versants, située proche de l'angle avec l'avenue du Cor de chasse ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- D'une véranda à toit plat reconstruite à l'arrière du rez-de-chaussée à la place d'une véranda à toit incliné ;
- De l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

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

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- Dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/02/2023 au 20/02/2023 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Considérant que la véranda a été reconstruite sur la même surface au sol de la véranda existante de droit ; que sa profondeur et sa superficie sont restées inchangées ; qu'aucune modification n'a été apportée à la structure sous véranda ni à l'escalier extérieur ;

Considérant cependant que le toit plat de la nouvelle véranda atteint une hauteur d'environ 4,73 m, soit plus haut que le toit incliné de la véranda d'origine d'environ 50 cm ;

Considérant que la véranda existante de droit dérogeait à l'art 6 du Titre I du RRU en ce que sa hauteur dépassait le profil mitoyen du bien sis au n°25 d'environ 4,50 m ; que cette dérogation a été accordée par la commission de concertation du 19/03/2015 organisée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ref. PU/29707-14 délivré le 22/09/2015 ;

Considérant que la véranda actuelle déroge également à l'art 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction sise au n°25 d'environ 5 m ;

Considérant que l'habitation voisine sise au n° 25 formant l'angle de la rue est exceptionnellement peu profonde (4m50) ;

Considérant que la véranda se situe à 60 cm de l'axe mitoyen avec le n°25 que cette paroi est constituée d'un verre opalin, identique à la situation existante de droit ;

Considérant qu'elle constitue un espace de transition et de liaison entre le petit jardin et l'habitation où les espaces intérieurs et extérieurs s'interpénètrent ainsi qu'une amélioration appréciable du confort et de l'apport de lumière naturelle du séjour et de la cuisine ;

Considérant que le toit plat de cette véranda disposant d'un lanterneau de 2 m² permet d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,38 m et améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la véranda d'origine constituait une zone importante de déperdition de chaleur ; que la

construction de cette nouvelle véranda munie d'une baie vitrée en aluminium de ton gris a permis d'améliorer la performance énergétique de cette habitation ;

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

Considérant que la véranda est vêtue d'un bardage en aluminium de ton gris ; que le niveau du rez-de-jardin situé sous cette véranda et composé de colonnes peintes en blanc et de parois en briques blanches a été recouvert d'un bardage en bois naturel ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions de l'art. 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur est minime et se justifie en ce que la véranda s'intègre discrètement en intérieur d'ilot et sans porter préjudice au voisinage ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que le palier d'accès à l'escalier menant au jardin jouxte l'axe mitoyen avec le n°29 et qu'aucun brise-vue empêchant les vues sur le bien contigu n'a été installé conformément aux dispositions du permis d'urbanisme ref. PU/29707-14 ;

Considérant que ladite demande de permis d'urbanisme vise à se conformer au code civil en matière de vues directes par rapport au bien mitoyen sis au n°29 en prévoyant une cloison de 3,60m de hauteur sur une profondeur de 55cm dans le prolongement du mur mitoyen existant empêchant les vues sur le bien contigu sis au n°29 ;

Considérant qu'une superficie d'environ 29 m² de la zone de cours et jardin a été aménagée en pavés sur sable stabilisé ;

Considérant que la surface non plantée en pleine terre a été augmentée à environ 65% de la surface totale de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'art. 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la zone des cours et jardins vise en principe au développement de la flore, d'un point de vue qualitative et quantitative ; que 50 % de sa surface doit être perméable ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant la surface et la configuration particulière de l'intérieur d'ilot de cette parcelle et de celles des biens alentours en ce que ceux-ci ne disposent pas de grandes surfaces et créent une promiscuité par rapport aux biens concernés ;

Considérant que cette zone de cours et jardins orientée en plein nord ne présente pas des conditions optimales pour l'aménager en jardin planté en pleine terre ;

Considérant toutefois que la surface plantée en pleine terre représentant 45% de la surface totale est agrémentée de plantes fleuries et grimpantes participant pleinement au développement de la flore en intérieur d'ilot ;

Considérant que cette surface pavée a permis d'aménager une terrasse de taille raisonnable de d'environ 13,50 m² ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant au maintien et à l'entretien de la zone plantée en pleine terre ;

Considérant que les dérogations à l'art. 12 et 13 du titre I du RRU sont minimales et se justifient en ce que l'aménagement actuel s'intègre parfaitement dans cette configuration particulière d'intérieur d'ilot et sans porter atteinte aux qualités paysagères de la zone des cours et jardins ;

Considérant par ailleurs, que les documents graphiques mentionnent en façade à rue des châssis en PVC ;

Considérant que l'utilisation du pvc n'est pas recommandée en ce que celui-ci est polluant depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction et contraire à la politique de développement durable poursuivie par le plan /communal de développement (CC/ 04/07/2006) visant notamment à encourager les matériaux de haute qualité environnemental ;

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 les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les châssis en pvc seront remplacés à terme par des châssis en bois ;

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 :

- Veiller au maintien et à l'entretien des aménagements paysagers existants de la zone de cours et jardins ;
- Prévoir une finition soignée du mur mitoyen séparatif avec le bien sis au n°29 ;
- Remplacer en façade à rue les châssis en pvc par des châssis en bois ;

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 de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la véranda est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'art.12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone des cours et jardins 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 ;

Avenue Léopold Wiener, 24

Objet de la demande :

Transformation de la bergerie et restauration d'une annexe au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne.

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

REPORT
