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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

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	17/PFD/1714823	Institut de l'Assomption Monsieur François Ska	Avenue des Archiducs 50 PERMIS ECOLE - Rénover lourdement le bâtiment principal dont le remplacement des châssis, l'isolation de la toiture et la démolition/reconstruction de nouveaux escaliers	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Vu la situation de la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation du bien en zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités-Jardins « Le Logis-Floréal » (AGRBC du 15-02-2001) ;

Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 333 du CoBAT) ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS émis en séance du 16/10/2019 ;

Considérant que la demande concerne l'un des trois sites de l'Institut de l'Assomption ;

Considérant qu'il s'agit de l'école maternelle et primaire de l'institut Sainte-Thérèse située en intérieur d'îlot, accessible par un étroit passage entre deux maisons de l'avenue ;

Considérant que le bâtiment principal de gabarit R+1+ toit à versant se situe au fond de la cour autour duquel sont implantés des pavillons préfabriqués, un bloc sanitaire et deux préaux ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation lourde du bâtiment principal ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la démolition et reconstruction des cages d'escaliers afin de permettre une circulation fluide et une évacuation rapide des occupants ;
- la redistribution des espaces en vue de rassembler dans le bâtiment principal deux classes et la garderie actuellement situées dans des locaux préfabriqués ; de créer une salle des professeurs, un bureau pour la direction et le secrétariat et aménager dans les combles deux classes en lieu et place de la salle de spectacle ;

Considérant que le propriétaire du bien a été averti par l'envoi recommandé du formulaire d'avertissement (Annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivants:
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 21/10/2019 au 04/11/2019 ;

Considérant que cette demande constitue la première phase de travaux de rénovation des bâtiments et installations envisagés par le demandeur dans les dix prochaines années ;

Considérant l'état de vétusté des pavillons préfabriqués et des installations techniques ;

Considérant que la demande répond aux besoins de la section fondamentale de disposer d'espaces pédagogiques adaptés et vise à améliorer les équipements (sanitaires, installations électriques, de chauffage, ...);

Considérant que l'organisation des escaliers actuels ne permettent pas une circulation fluide et aisée; que les paliers sont étroits ; que les volées et marches sont inégales et les échappées sont basses ;

Considérant que leur démolition et reconstruction sont justifiées afin de redistribuer les circulations, de permettre une évacuation rapide et sécurisée, d'augmenter la profondeur des paliers et d'améliorer leur confort des usagers ;

Considérant que le dessin et les matériaux projetés pour les nouveaux escaliers sont de qualité et respectent la typologie des lieux ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis dont la division tripartite et l'imposte seront maintenues mais légèrement modifiées ;

Considérant également que les impostes rendues opaques seront rendues transparentes ;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les châssis seront en bois peint en blanc ;

Considérant que paliers d'escaliers buttent contre le châssis de fenêtre et que les châssis situés à ce niveau sont munis d'une traverse à mi-hauteur rompant l'unité des façades ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre l'ensemble de la façade homogène en réduisant le palier d'environ 30 cm et en prévoyant un espace entre la baie de fenêtre et le palier afin de placer un châssis fixe identique aux autres châssis composant la façade ;

Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en bois munis de double vitrage et l'isolation des toitures répondent aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant qu'il y aura lieu cependant d'éviter l'effet miroir du vitrage et de choisir un vitrage qui s'intègre aux caractéristiques typologiques du bâti existant ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et moyennant le respect des conditions émises par le présent avis, que le projet soumis respecte le bon aménagement des lieux, participe à la mise en valeur du patrimoine bâti et contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

Avis favorable sous conditions à l'unanimité de :

- préciser sur les documents graphiques le matériau et la teinte des châssis (bois peint en blanc) ;
- choisir un vitrage non réfléchissant ;
- réduire les paliers d'environ 30 cm et un espace entre la baie de fenêtre et le palier afin de placer un châssis fixe identique aux châssis composant la façade ;

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

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	09:30	PU/30876-19	Monsieur Matteo MINCHIO	Berensheide 77 installer 12 panneaux photovoltaïques sur le toit de la maison unifamiliale	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zone 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 que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir L70 - 328/FL/63_00 délivré le 30/06/1989 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Le Logis-Floréal" (AG du 15/02/2001) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble présentant les mêmes caractéristiques typologiques de gabarit R+1+ toit à versants en tuiles de ton rouge ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est une maison de type trois façades, à trois pans de toiture ; qu'elle constitue la maison de droite d'un ensemble de deux maisons jumelées ;

Considérant qu'il s'agit d'installer 12 panneaux photovoltaïques sur le toit de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose de deux panneaux photovoltaïques sur le versant latéral de la maison, sous la fenêtre de toiture existante,
- La pose de dix panneaux solaires sur le versant arrière de la maison, répartis sur trois rangées, les deux rangées du haut ne comportant que deux panneaux et étant situées entre l'axe mitoyen et la fenêtre de toiture existante dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que celui-ci prévoit des toitures en tuiles de teinte dominante rouge clair (chap.2 art. 5) ;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2019 au 12/11/2019 ;

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission de concertation au vu de la situation du bien, dans la zone légale de protection d'un bien classé ("Le Logis-Floréal", AG du 15/02/2001), en application de l'article 237 du CoBAT et en ZICHEE, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que l'avis consultatif de la CRMS a donc également été sollicité dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que seule une partie des versants avant et latéral de la toiture sont situés dans le périmètre de protection des cités-jardins « Le Logis – Floréal » ;

Considérant que cette instance, en sa séance du 06/11/2019, n'a émis aucune remarque sur la demande, estimant que celle-ci ne nuisait pas aux vues vers et depuis l'ensemble classé ;

Considérant que les trois versants de toiture du bien sont visibles depuis l'espace public (depuis le clos Joseph Hanse et/ou depuis Berensheide) ;

Considérant que les versants latéral et arrière de la toiture de la maison sont respectivement orientés Sud-ouest et Sud-Est ;

Considérant que les panneaux seront fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci ; qu'ils présentent une épaisseur de 4 cm ; que ce placement est réversible ;

Considérant que les panneaux ne couvrent que partiellement la surface des versants latéral et arrière de la toiture à trois pans ;

Considérant dès lors, que la dérogation sollicitée ne porte pas atteinte aux données essentielles du permis de lotir ;

Considérant par ailleurs, que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que le projet soumis contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable et respecte le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 permis de lotir L70 - 328/FL/63_00 délivré le 30/06/1989 en ce qui concerne la pose de panneaux solaires en toiture (chapitre 2, art. 5) est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
3	09:45	PU/30881-19	Monsieur Alberto PIAZZI	Avenue Coloniale 6A modifier l'aspect des clôtures et soutènements et étendre la terrasse de en zone de recul	X	art 153 du CoBAT : dérogation au RRU, art.11 du titre I : aménagement de la zone de recul pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/19 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/19 ;

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

Considérant que la demande concerne la première maison d'un ensemble immobilier de 6 maisons, R+1+T, construit en 1990 sur un terrain d'angle dont la plus grande longueur est parallèle à l'avenue van Becelaere

Considérant qu'il s'agit de maisons unifamiliales dont l'accès aux portes d'entrée se fait par un chemin privé commun situé à l'arrière des constructions qui donne dans l'avenue Coloniale à côté de l'entrée aux parkings souterrains

Considérant que les jardins privatifs sont aménagés dans la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse correspondant à la zone de recul

Considérant que ces jardins, sont situés en hauteur par rapport aux niveaux des voiries et présentent une pente descendante qui se termine par un talus planté le long de l'avenue Van Becelaere et un muret de soutènement au niveau de l'angle et le long de l'avenue Coloniale

Considérant que la demande consiste à modifier l'aspect des clôtures et soutènements et agrandir la terrasse atenante au séjour de +/- 10 m ²

Considérant que les travaux projetés consistent plus précisément à :
- remplacer les billes de chemin de fer formant le soutènement des terres de la zone de recul et du jardin par un muret en pavé de porphyre
- remplacer la haie séparant le jardin de l'espace public par une clôture en treillis habillée de lierre
- étendre la terrasse attenante à la maison entraînant une élévation du niveau accessible de +/-90cm par rapport au niveau actuel du jardin
- déplacer l'escalier menant au jardin

Considérant que ces aménagements constituent des constructions en zone de recul qui dérogent à l'art 11 du RRU

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :
- Art 153 du COBAT : dérogation RRU art.11 du titre I : aménagement des zones de recul

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2019 au 12/11/2019 ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) au propriétaire voisin du n°6, qui est par ailleurs la fille du demandeur et qui a introduit une demande de permis d'urbanisme concomitante pour des travaux similaires, joint au dossier et signé pour accord ;

Considérant que le jardin concerné par la demande est un petit jardin triangulaire présentant actuellement une terrasse-balcon de +/-1m20 de profondeur et une terrasse au niveau du sol +/-90 cm plus bas

Considérant que l'extension de la terrasse de plein pied avec le séjour sera plus fonctionnelle et permet de rationaliser l'aménagement du jardin

Considérant que le muret de soutènement projeté sera de même matériau que les murets existants autour du carrefour

Considérant que la haie de thuya est devenue trop encombrante et doit être enlevée pour le remplacement des billes de chemin de fer par le muret en pierre

Considérant que le lierre sur la clôture en treillis remplacera avantageusement les conifères en ce qu'elle prendra moins de place en épaisseur, qu'il s'agit d'une plante feuillue indigène formant rapidement un écran végétal persistant

Considérant que les clôtures mitoyennes sont actuellement partiellement constituées de panneaux en bois tressés recouvert d'une abondante végétation

Considérant que ces palissades sont suffisamment hautes pour garantir l'intimité de chacun qu'il n'y a pas lieu de les rehausser malgré l'élévation du niveau accessible lié à l'extension de la terrasse

Considérant la particularité de la parcelle en angle et exiguë ; que la clôture recouverte de lierre est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il aurait été préférable de privilégier la replantation d'une haie d'essence indigène et pérenne ;

Considérant que les travaux projetés n'ont pas d'impact sur les qualités résidentielles des jardins voisins

Considérant que la demande s'accompagne du renouvellement des plantations et de la réfection de la pelouse

Considérant que la demande améliore la communication entre le jardin et logement, et le confort d'utilisation de la terrasse dans le respect des qualités paysagère et résidentielle de l'environnement proche ;

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

- intégrer des plantes indigènes et intéressantes pour leur qualité à la fois décoratives, mellifères et leur fructification favorisant la biodiversité ;
- prévoir une largeur de maille suffisante de la clôture pour permettre le passage de la petite faune ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 art.11 du titre I en ce qui concerne aménagement des zones de recul sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	10:00	PU/30880-19	Madame Barbara PIAZZI	avenue Coloniale 6 étendre la terrasse en zone de recul	X	Art 153 du COBAT dérogation Au RRU art.11 du titre I : aménagement de la zone de recul

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/19 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/19 ;

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

Considérant que la demande concerne la deuxième maison d'un ensemble immobilier de 6 maisons construit en 1990 sur un terrain d'angle dont la plus grande longueur est parallèle à l'avenue van Becelaere

Considérant qu'il s'agit de maisons unifamiliales dont l'accès aux portes d'entrée se fait par un chemin privé commun situé à l'arrière des constructions qui donne dans l'avenue Coloniale à côté de l'entrée aux parkings souterrains

Considérant que les jardins privatifs sont aménagés dans la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse correspondant à la zone de recul

Considérant que ces jardins, sont situés en hauteur par rapport au niveau des voiries et présentent une pente descendante qui se termine par un talus planté le long de l'avenue Van Becelaere

Considérant que le jardin concerné par la demande présente actuellement une terrasse-balcon de +/- 1m20 de profondeur et une terrasse au niveau du sol du jardin +/-60 cm plus bas

Considérant que la demande consiste à supprimer la terrasse à niveau avec le jardin et étendre la terrasse de plain-pied avec le séjour pour atteindre une superficie de 39m³ d'un seul tenant

Considérant que l'extension entraîne :

- l'extension des constructions en zone de recul
- une augmentation de + de 50 cm du niveau du jardin
- le déplacement l'escalier menant au jardin

Considérant que ces aménagements constituent des constructions en zone de recul qui dérogent à l'art 11 du RRU

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

- Art 153 du COBAT : dérogation RRU art.11 du titre I : aménagement des zones de recul

Considérant qu'aucune réclamation ne nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2019 au 12/11/2019 ;

Vu les formulaires d'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) joints au dossier et signés pour accord par les deux voisins

Considérant que les clôtures mitoyennes sont actuellement partiellement constituées de panneaux en bois tressés recouvert d'une abondante végétation

Considérant que ces palissades sont suffisamment hautes pour garantir l'intimité de chacun et qu'il n'y a pas lieu de les rehausser

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme concomitante pour la réalisation de travaux similaires est introduite au n°6A

Considérant que la terrasse sera en bois exotique

Considérant qu'une terrasse similaire existe au n°4

Considérant que toutes les terrasses sont situées au même niveau

Considérant que les travaux projetés n'ont pas d'impact sur les qualités résidentielles des jardins voisins

Considérant que la demande s'accompagne du réaménagement du reste du jardin

Vu le permis d'urbanisme PU/30874-19 autorisant l'abattage de 5 robiniers et 1 frêne délivré en date du 16/09/2019

Considérant que les conditions de ce permis restent d'application

Considérant en conclusion que la demande améliore la communication entre le jardin et logement et le confort d'utilisation de la terrasse dans le respect des qualités paysagère et résidentielle de l'environnement proche ;

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

- intégrer des plantes indigènes et intéressantes pour leur qualité à la fois décoratives, mellifères et leur fructification favorisant la biodiversité
- utiliser du bois labellisé européen issu d'une gestion durable des forêts

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 art.11 du titre I en ce qui concerne aménagement des zones de recul sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

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	10:30	PU/30762-19	Monsieur Frédéric SCHILLING	Avenue du Geai 16 régulariser la démolition des pilastres et le remplacement accompagné de la modification d'aspect des portails	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

REPORT dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
6	10:50	PU/30803-19	Monsieur Roman VOLLONT	Rue des Pêcheries 5 étendre une habitation unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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 la situation de la demande au PPAS Zone 10 Vallée de la Héronnière 01/04/1993 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin sis au n°3 de la rue des Pêcheries (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- l'extension de la maison afin d'agrandir le living au rez-de-chaussée en prolongeant le volume de l'annexe existante sur toute la largeur disponible
- la construction d'un chien-assis en toiture arrière
- le remplacement des châssis

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) profondeur au 1er étage

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2019 au 11/11/2019 ;
Vu les dispositions du PPAS autorisant la construction d'annexe accolée au bâtiment principale au rez-de-chaussée jusqu'à une profondeur maximale de 14m et de 11m à l'étage (Point 2.1.2) ;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne sur la profondeur de l'annexe existante pour laquelle un permis d'urbanisme a été délivré en 1946 ;

Considérant que la profondeur ne dépasse pas les 14m autorisé au PPAS ;

Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée est légèrement en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme art 4 et 6 du Titre 1 en matière de profondeur et de hauteur en ce qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde sise au (n°3) ;

Considérant que la demande d'extension améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;

Considérant que ce réaménagement permet de poser une grande baie vitrée et créer une communication plus fonctionnelle entre les espaces intérieurs et extérieurs

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement du volume de la salle-de-bain sans modification de volume ; que la profondeur dépasse d'1m25 la profondeur maximale de 10m autorisée par le PPAS pour les annexes aux étages ;

Considérant que les constructions sont existantes et que le réaménagement n'a aucun impact sur le voisin ;

Considérant que la demande concerne également la construction de chiens-assis en toiture arrière d'aménager une chambre parentale avec salle de bain sous toiture ;

Considérant que la typologie de la lucarne est établie en cohérence avec le volume de la toiture et s'intègre correctement à celle-ci ;

Considérant que les dimensions de la lucarne sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme art 6§2 du Titre 1 ;

Considérant que la lucarne en façade avant est rénovée ;

Considérant que les plans de la situation projetée indiquent que les châssis de la façade avant seront en bois de teinte naturelle, les châssis existants étant en PVC de teinte blanc ;

Considérant que la pose de châssis en bois de teinte naturelle valorise l'aspect esthétique de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un châssis à double ouvrant au rez-de-chaussée afin de rééquilibrer les proportions de la baie avec celles des baies des étages ; (vérifier archives)

Considérant que les châssis de la façade avant sont tous remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle ;

Considérant qu'il y a lieu de profiter de la rénovation de la façade avant pour procéder au remplacement du caisson de corniche en PVC (ou démontage si la corniche ancienne se trouve sous celui-ci) par une corniche en bois de même teinte que les châssis ;

Considérant que les châssis en façade arrière sont remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle;

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 toitures plates présenteront une finition de type sédum végétal

Emet un avis favorable sous réserve de :

- choisir de préférence pour les menuiseries un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- profiter de la rénovation de la façade avant pour procéder au remplacement du caisson de corniche en PVC (ou démontage si la corniche ancienne se trouve sous celui-ci) par une corniche en bois de même teinte que les châssis ;
- réaliser les toitures végétalisées au plus tard dans les 3 mois qui suivent la réalisation des travaux

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

Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 28 novembre 2019

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	11:10	PU/30831-19	Monsieur et Madame Céline LEJEUNE et Bernard LECUIVRE	Chaussée de La Hulpe 413 rénover et étendre l'habitation	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

REPORT en vue de l'examen des documents fournis en date du 27/11/2019 par le conseil des propriétaires voisins sis au n°411