



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

dinsdag 15 december 2020

ADVIES

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/PFU/1741 179/	Dirk Boutsgebouw (VAC Leuven)	Terhulpssteenweg De heraanleg van een gedeelte van de Terhulpssteenweg met een beperkte wijziging van de bushalte	X	toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar) Art. 188/7 : aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied

Context en beschrijving van de werken:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25/04/2019 betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het openbaar onderzoek betreffende een goed gelegen Terhulpssteenweg, en strekkende tot de heraanleg van een gedeelte van de Terhulpssteenweg met een beperkte wijziging van de bushalte;

Gezien het object van de vraag zich bevindt in bosgebieden en gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of verfraaiingsbelang, langs een structurerende ruimte zoals vastgesteld in het Gewestelijk Bodembestemmingsplan;

Gezien de situatie van de aanvraag in een geklasseerd gebied: Zoniënwoud (K.B. van 02/12/59);

Gezien het feit dat het gaat om de renovatie van een deel van de rijweg van Terhulpen met een beperkte aanpassing van de bushalte;

Gezien het feit dat het verzoek meer in het bijzonder betrekking heeft op:

- De vernieuwing van de trottoirs
- Verbreding van het fietspad

- De installatie van een beschermende barrière voor het fietspad
- Het heraanleggen van de bushaltes aan de Bonniers en Hendrickx dreef
- Het aanleggen van riolering

Gezien het doel van het project is om het comfort en de veiligheid van het fietspad te verbeteren;

Overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 19 oktober 2020;

Overwegende het advies van de Gemeente Hoeilaart;

Overwegende het advies van Leefmilieu Brussel;

Overwegende het advies van VIVAQUA;

Overwegende het advies van Leefmilieu Brussel;

Overwegende het technisch advies van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde;

Openbaar Onderzoek:

Overwegende dat het dossier om volgende redenen werd onderworpen aan een openbaar onderzoek:

- aanvragen onderworpen aan een passende effectenbeoordeling (Natura 2000-gebied);
- beschermd goed;

Overwegende dat, het openbaar onderzoek heeft plaatsgehad van 02/11/2020 tot 01/12/2020;

Overwegende dat de verschillende vereiste formaliteiten zijn vervuld, meer bepaald de aanplakking van het bericht van openbaar onderzoek uiterlijk op de derde dag voor de aanvang van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat, tijdens het openbaar onderzoek, 2 schriftelijke of mondelinge reacties (die door het gemeentebestuur werden overgeschreven) werden geformuleerd;

Overwegende dat 2 aanvragen om gehoord te worden werden ingediend;

Overwegende dat het gaat om een burger, inwoner van de gemeente en om een vereniging: De Vrienden van het Zoniënwood VZW;

Overwegende dat de twee aanvragen de aanbevelingen van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, zoals in hun advies van 19 oktober geformuleerd, steunen;

Overwegende dat de twee reclamanten verder aandringen opdat het project over zijn gehele perimeter niet overlapt met het bosdomein;

Motivatie

Overwegende de aanvraag om een deel van het Fiets-GEN aan te leggen op een gedeelte van de Terhulpssteenweg doorheen het Zoniënwoud;

Overwegende dat dit deel aansluit bij de globale inrichting van het Fiets-GEN die werd gestart door het Vlaams Gewest;

Overwegende dat dit type van inrichting beantwoordt aan het Goodmove-plan;

Overwegende dat de aanvraag zich in Natura 2000 gebied IA1 Zoniënwoud bevindt, dat een passende beoordeling werd opgesteld die concludeert dat er geen significante impact is mits een aantal milderende maatregelen worden toegepast;

Overwegende dat de inrichting een geleidingswand voorziet om de werking van de recent geplaatste eco-tunnel verder te optimaliseren voor kleine dieren;

Overwegende dat ondanks de geleidingswand grotere dieren (ree, everzwijn, ...) nog steeds de weg zullen proberen over te steken;

Overwegende dat de verlichte houten vangrail een bijkomende barrière genereert voor de fauna wat ook door de passende beoordeling wordt bevestigd;

Overwegende dat dieren langer op de wegzate zullen verblijven omdat ze zich over of onder de vangrail moeten begeven of deze gaan volgen op zoek naar een opening en hierdoor het risico op verkeersongevallen aanzienlijk verhoogt en dit bij grotere dieren de verkeersveiligheid potentieel in het gedrang brengt;

Overwegende dat door de beëindiging van de vangrail net voor Bundersdreef er mogelijk een verplaatsing en verhoging van het risico op ongevallen met dieren ontstaat naar het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende het feit dat de instandhoudingsdoelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorzien dat er in het Zoniënwoud geen bijkomende verlichting wordt geplaatst en dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maximaal probeert bestaande verlichting uit de zone te verwijderen;

Overwegende dat het Fietsvademecum n°10 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het fiets-GEN een norm voorziet van 4,00 m en een minimum van 3,00 m voor de breedte van een tweerichtingsfietspad;

Overwegende dat het vermijden van ruimtebeslag in Natura 2000 en geklasseerd landschap deze uitzondering rechtvaardigt;

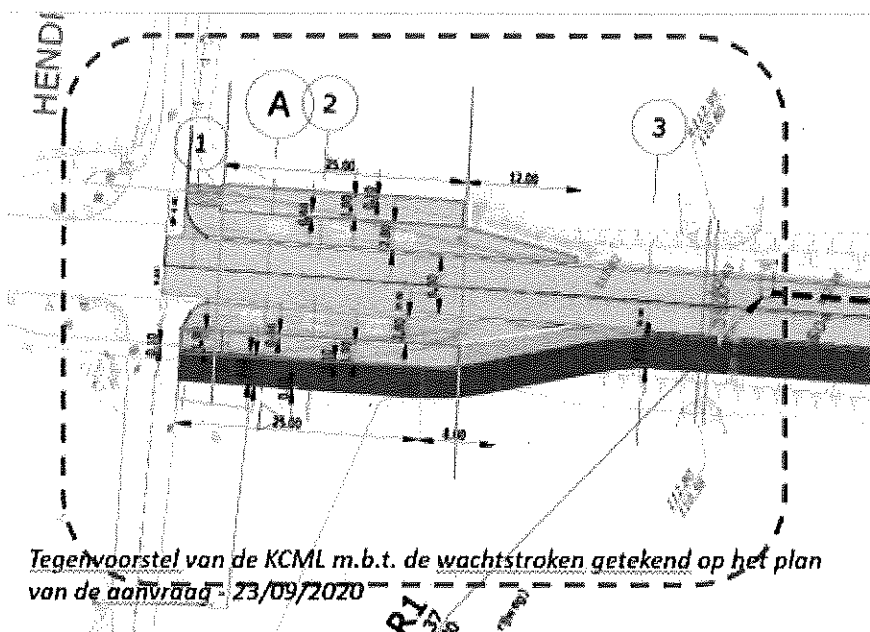
Overwegende dat er eveneens wordt aangedrongen om de werkperiode te kiezen in functie van een zo gering mogelijke aanpak op de fragiele aanpalende zones met beschermde soorten;

GUNSTIG ADVIES OP VOLGENDE VOORWAARDE

Gewijzigde plannen van de bushalte (aan Brusselse zijde) op te maken naar aanleiding van het advies van de KCML.

Het advies luidt als volgt: « De plannen voor beide bushaltes zullen aangepast worden zodat:

- de gedifferentieerde bestrating van de rijweg en de bushaltes behouden blijft;
- de bestaande kasseien van de bushalte gespaard worden aangezien ze passend aansluiten bij de bestrating van de aanpalende Hendrickx- en Bunderdreef;
- de wachtzone voor de reizigers zoveel mogelijk in de lengte beperkt wordt om zo de berm en zijn begroeiing maximaal te behouden;
- de grootste mogelijke symmetrie nagestreefd wordt door de aanleg te spiegelen aan beide zijden van de weg. Daarbij zou men zich, wat de wachtzones betreft, kunnen inspireren op volgende schets die de aanbeveling van de KCML illustreert;



Tegevoorstel van de KCML m.b.t. de wachtstroken getekend op het plan van de aanvraag - 23/09/2020

- de buskade (oranje zones op de schets) te beperken tot een lengte van 25m en de toegangsstrook tot de bushalte (lichtgrijze zones op de schets: tussen de groenstroken en de berijdbare weg) te beperken tot een lengte van 12m;
- de milderende maatregelen die opgelijst staan in hoofdstuk 4.4. p. 43 van de passende beoordeling in de stedenbouwkundige vergunning te integreren;
- de structuur van de houten vangrail te herbekijken om het risico op verkeersongevallen met dieren (o.a. everzwijn) te minimaliseren en te vermijden dat het probleem verplaatst wordt richting Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Leefmilieu Brussel te verwittigen van de opstart van de werf;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 décembre 2020

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/175 8500/	ZONE DE POLICE : AUDERGHEM - UCCLE - WATERMAEL- BOITSFORT	Rue des Tritomas 7 remplacer la cabine d'ascenseur pour personnes à mobilité réduite située à l'entrée du commissariat par une cabine semblable.	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 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'équipement d'intérêt collectif ou de services publics du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans les zones de protection de l'ensemble classé des Cités-Jardins « Logis-Floréal » (A.G. 15/02/2001) et de l'ensemble classé des villas avenue des Gerfauts des n° 9 à 13 (A.G. 25/05/2000) ;

Considérant que le bien est inscrit au projet d'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Considérant que le bâtiment construit par Gaston Brunfaut à l'architecture remarquable et typique des années 1950 était à l'origine occupé par des installations Belgacom ;

Considérant que la demande vise à remplacer la cabine d'ascenseur pour personnes à mobilité réduite située à l'entrée du commissariat par une cabine de dimensions équivalentes composée d'une structure métallique de couleur blanche (RAL 9016) munie de vitrage anti-effraction ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- 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 réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/11/2020 au 03/12/2020 ;

Considérant que la cabine existante, les deux buses d'extraction le long de l'escalier principal et la rampe d'accès PMR ; n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ;

Considérant que la cabine implantée au droit de l'escalier de l'entrée principale permet à tous les usagers PMR d'accéder confortablement au nouveau commissariat ;

Considérant en outre, que celui-ci permet de dissimuler deux conduites d'extractions nécessaires à la ventilation du bâtiment ;

Considérant que la plateforme élévatrice existante est défectueuse, qu'il y a lieu de la remplacer afin de garantir l'accessibilité du commissariat aux PMR ;

Considérant que la couleur de la structure s'harmonise à celle des menuiseries du bâti existant et forme un ensemble cohérent ;

Considérant que dans le cadre d'une intervention ultérieure, il y aurait lieu de peindre le garde-corps existant en blanc afin d'harmoniser les teintes ;

Considérant que les modifications apportées au projet ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux zones de protection des ensembles classés visés ci-dessus ;

Vu l'avis émis par l'asbl ACCESS And Go en date du 06/12/2020 ;

Considérant que le projet respecte le Titre IV et VII du RRU en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la demande respecte le principe du bon aménagement des lieux ;

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



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31090-20	KERWEST S.A.	Avenue des Coccinelles 8 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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 maison unifamiliale de rangée de type bel-étage, construite en 1953 ;

Considérant que le gabarit de la maison, à savoir un rez-de-chaussée + 2 étages et une toiture en pente, est identique à celui des constructions mitoyennes ;

Considérant que la maison est située dans le bas de l'avenue des Coccinelles, dans le virage faisant la jonction avec l'avenue des Campanules ; que la maison voisine de droite est située dans l'avenue des Campanules ;

Considérant que cette maison a été transformée, suite à un permis d'urbanisme, en 1961, pour y aménager les combles en deux chambres avec réalisation d'une importante lucarne en toiture avant ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La diminution de la profondeur du garage à environ 3,65 m ;
- L'aménagement d'une chambre avec salle de douche à l'arrière du garage, au rez-de-chaussée ;
- La suppression de la fermeture de la terrasse effectuée antérieurement et de l'escalier d'accès au jardin existant au profit d'une terrasse partiellement couverte à l'arrière du bel-étage ;

- Le réagencement du 2^{ème} étage en deux chambres, une salle de douche et une toilette séparée ;
- La réalisation d'une extension en toiture arrière, afin d'aménagement deux chambres confortables, une salle de douche et une toilette séparée dans les combles ;
- L'isolation de la toiture et de la façade arrière ;

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

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

Considérant que la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit "de minime importance", tel que modifié subséquemment ;

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

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/11/2020 au 03/12/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse, à l'arrière du bel-étage dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que ladite terrasse s'aligne à la profondeur du mur mitoyen existant côté gauche (vers le n° 6) ; que la terrasse présente un retrait latéral de minimum 2,20 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'elle présente une partie couverte d'une profondeur de 1,90 m, comme lors de la construction de la maison ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un bac planté fixe, d'une largeur de 60 cm depuis l'axe mitoyen, le long dudit mur mitoyen existant, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues oblique ;

Considérant qu'une terrasse de pratiquement 5,50 m² à l'arrière du 1^{er} étage constitue un aménagement d'agrément usuel d'une maison bel-étage ;

Considérant par conséquent que cette terrasse, d'une saillie par rapport au plan de la façade arrière limitée à 74 cm, identique à la largeur de l'escalier supprimé, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du bel-étage sont acceptables ;

Considérant que l'extension sollicitée en toiture arrière dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension hybride entre une lucarne et une extension ; qu'elle est implantée contre le mur mitoyen de gauche ; qu'elle présente une hauteur d'environ 2,60 m par rapport au plan du versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'elle présente une profondeur dépassant celle du versant arrière de la toiture et un retrait de 1,15 m par rapport au plan de la façade arrière à isoler ;

Considérant qu'elle est prolongée d'une petite terrasse, accessible depuis la nouvelle chambre aménagée en toiture ;

Considérant que cette extension accompagnée de sa terrasse déroge donc aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche nécessaire à la réalisation de ladite transformation des combles est limitée à 1,06 m ;

Considérant toutefois que ce nouveau volume prend naissance 25 cm sous le niveau du faite ; accentuant son impact visuel depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la chambre aménagée sous la lucarne disposera d'une hauteur sous plafond de 2,65 m et une superficie de 12,9 m² ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme impose une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces de vie dont le plafond est horizontal ;

Considérant dès lors qu'une réduction de la hauteur de l'extension en toiture de 20 cm ne nuirait pas à l'habitabilité de la chambre y aménagée, malgré une éventuelle légère dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du RRU, tout en atténuant son impact visuel depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'importante profondeur de l'îlot, associée au recul, par rapport au plan de la façade arrière de pratiquement 1 m hors profondeur de la corniche, et à une légère diminution de la hauteur de l'extension en toiture permettent à ce volet du projet d'éviter toute atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le profil du mur mitoyen de gauche (n° 6 de l'avenue des Coccinelles) garantit un mur brise-vues d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse sollicitée et ce, sur une profondeur dépassant celle de la terrasse de 60 cm ;

Considérant dès lors que l'aménagement prévu respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la superficie de la terrasse, limitée à environ 2,25 m², et son accessibilité depuis une chambre n'en permettent pas un usage intensif et lui confèrent donc un caractère accessoire ;

Considérant que la petite chambre existante de droit en toiture avant sera transformée en salle de douche et toilette indépendante ; que la grande chambre avant est également modifiée et sa superficie portée à 12,5 m² ;

Considérant toutefois que la toiture plate existante entre la terrasse sollicitée en toiture et la limite mitoyenne de droite ne présente aucune finition esthétique ;

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

Considérant que le réagencement des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages permettent de créer des pièces de vie plus spacieuses et confortables ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), hormis la chambre prévue à l'arrière du garage, au rez-de-chaussée ;

Considérant que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour les locaux habitables ;

Considérant que la dérogation porte sur 18 cm, ladite hauteur sous plafond étant limitée à 2,32 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la chambre disposera d'une baie vitrée conséquente, d'une largeur de 2,49 m sur une hauteur de 2,10 m ;

Considérant que l'important apport en lumière naturelle dont bénéficiera cette chambre, ainsi que sa superficie généreuse (13,3 m²) lui confèrent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant en outre que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est limitée à moins de 20 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des locaux habitables (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant toutefois que le garage existant, d'une profondeur de plus de 5,50 m, est réduit à une profondeur de 3,65 m pour permettre l'aménagement d'une chambre spacieuse avec salle de douche et petit sas d'entrée ;

Considérant que les dimensions proposées pour le garage ne permettent pas d'y stationner la majorité des voitures ; qu'il y a lieu de conserver le garage comme fonctionnel pour le parking de voitures ;

Considérant que le garage présente une avancée, comme le reste de la partie gauche de la façade avant ;

Considérant que la profondeur du garage, hors de cette avancée, est limitée à 2,82 m ;

Considérant en outre que les plans annexés à la demande représentent des vélos dans le garage ; qu'en cas de stationnement d'une voiture, les vélos ne pourraient plus entrer ni sortir du garage réduit ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver un garage d'une profondeur de minimum 5 m, afin de permettre le stationnement d'une voiture moyenne et de permettre aux vélos d'entrer et/ou de sortir dudit garage ;

Considérant que les châssis existants de fait, en PVC blanc, ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les divisions des châssis ont été modifiées ; que les châssis d'origine étaient à division tripartite, que ceux placés sont bipartite, que le dessin de la lucarne a également été modifié ;

Considérant qu'il s'agit d'une infraction urbanistique telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que ces châssis, en situation projetée, sont conservés ;

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

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

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

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

Considérant en outre que la baie de fenêtre de la travée gauche de la façade avant présente une largeur de plus de 2 m ;

Considérant que les châssis à division bipartite accentuent l'horizontalité de la façade ; qu'il y a lieu de limiter cet effet d'écrasement de la façade ;

Considérant que la largeur seconde baie de la façade avant, de sa travée de droite, est limitée à 1,45 m ; que des châssis à double vitrage présentent des montants plus larges que ceux placés en 1953 ;

Considérant dès lors que la modification de la division de ces châssis, initialement tripartite, en division bipartite s'intègre discrètement à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant que la porte de garage, en bois peint en blanc, était initialement panneautée et constituée de 3 vantaux ; que la porte existante de fait est en bois peint en blanc à deux vantaux ; que son dessin a été sensiblement simplifié ;

Considérant que la porte d'entrée, en bois peint en blanc, également placée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, est assortie au dessin de la porte de garage ;

Considérant qu'elles constituent une certaine unité en façade avant ;

Considérant néanmoins qu'elles appauvrissent l'esthétique générale de la façade avant de la maison ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des portes d'entrée et de garage participant davantage à la mise en valeur du bien ;

Considérant que la zone de recul en situation existant de fait ne reflète pas la situation de droit ; que la demande prévoit de réaménager la zone de recul avec une bande plantée entre les accès piéton et carrossable d'une largeur de 60 cm ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; que ce réaménagement permet de supprimer une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

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

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 profondeur de garage de 5 m et revoir l'agencement de la partie arrière du rez-de-chaussée en conséquence ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, en façade avant, des châssis en bois peint en blanc, à division tripartite pour les menuiseries de la travée de gauche de cette façade, la division bipartite de la travée de droite pouvant être maintenue ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, en façade avant, des portes d'entrée et de garage en bois peint en blanc, panneautées et respectant davantage l'esthétique d'origine de ces portes ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réduire la hauteur de l'extension en toiture de 20 cm ;
- Prévoir une finition de teinte claire pour les toitures plates de l'extension en toiture sollicitée et existante entre ladite extension et le mur mitoyen de droite (EPDM blanc, roofing recouvert d'un lestage en gravier clair ou autre) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité du bien (réaménagement de la zone de recul) dans l'année suivant le début de chantier et les terminer au plus tard 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi que 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.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 décembre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:20	PU/31034- 20	MGS S.A.	Rue Middelbourg 57 rénover et transformer une habitation et un atelier en maison unifamiliale	X	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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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 adopté par la Gouvernement bruxellois le 21/11/2006 ;

Vu le refus délivré en date du 24/04/2020 pour une demande de permis d'urbanisme similaire aux motifs principaux suivants :

- les travaux ne sont pas accompagnés de mesures visant à améliorer les qualités d'abord végétales et ensuite minérales en intérieur d'îlot ;
- le projet d'aménagement de logement dans l'atelier n'est pas accompagné de travaux visant à créer des conditions d'habitabilité optimales ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer une habitation et un atelier en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- transformer l'atelier en garage pour une voiture et en pièces de séjour de type loft au rez-de-chaussée
- créer un patio au rez-de-chaussée
- modifier la toiture en toiture Mansart et y aménager 2 chambres
- rénover la façade avant : rafraichissement de l'enduit de teinte blanche

- remplacement des châssis à l'identique mais en bois de teinte noire

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)

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- d'implantation (titre I, art. 4 1°) en ce que les constructions recouvrent plus des ¾ de la parcelle)
- de profondeur des annexes (titre I, art. 4 2°) au niveau de l'ancien corps principal de logis au 1^{er} étage
- de hauteur de toiture des annexes (titre I, art. 6) au niveau de l'ancien corps principal de logis

Considérant qu'un courrier de remarques et observations a été introduit dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/11/2020 au 30/11/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'importance de respecter la typologie et la valeur patrimoniale de l'immeuble ; la nécessité de réaménager l'ancien garage (actuel atelier) ; demande de prévoir une isolation acoustique entre les immeubles ;

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 ;

Vu l'implantation et dénomination précises suivante des constructions :

- L'immeuble faisant l'objet de la demande : rue Middelbourg 57
- L'immeuble voisin faisant partie du même ensemble bâti sis au n° 55
- L'immeuble voisin sis au n° 61 (le numéro 59 n'existant pas)

Vu les recherches effectuées aux archives permettant d'établir l'historique des permis suivants

- en 1948 construction à gauche de l'habitation ouvrière d'un mur de clôture à rue avec double porte donnant accès à une large cour latérale et à l'atelier implanté en recul de la voirie de 7m ; le cimentage lisse de la maison est modifié par un enduit reproduisant les joints des nouveaux blocs de construction du mur afin de former un ensemble uniforme ; l'habitation à proprement parlé est de 3m80 de largeur ; Le dépôt en fond de parcelle, enclavé par les murs mitoyens voisin existe déjà ;
- en 1955, construction d'un volume contre la façade latérale pour sortir la cage d'escalier du volume principal et aménager une nouvelle cage d'escalier depuis le rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage, ceci permet d'augmenter la superficie habitable des 2 petites pièces de la maison ; une loggia vitrée est construite dans le prolongement du volume de l'escalier afin d'agrandir la cuisine pour connecter la cour et la cuisine, créer plus d'espace et améliorer l'apport de lumière naturelle ;
- en 1958, le passage depuis la cour vers l'atelier est conservé mais la moitié de la cour est couverte par un nouveau volume au 1^{er} étage sur l'alignement à rue où sont aménagés une chambre et une salle de jeux ; la maison ouvrière disparaît et est englobée dans un remaniement architectural et esthétique pour ne former qu'un avec les nouvelles parties construites au-dessus de la cour ; la toiture est modifiée et un chien-assis aménager dans l'axe central de la façade ; il s'agit de l'aspect esthétique tel que nous le connaissons aujourd'hui ;

Considérant que la dernière situation existante de droit ne correspond pas à la situation existante de fait en ce que la cour a été entièrement couverte, des annexes à l'ancien corps de logis ajoutées et la toiture arrière modifiée et agrandi par une lucarne ;

Considérant que le demandeur propose de démolir une partie des annexes existantes afin d'offrir plus de lumière et un espace extérieur de type patio au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux ont pour effet de réduire la densité en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet d'aménagement du logement est accompagné de travaux visant à créer des conditions d'habitabilité optimales et tient compte des remarques émises dans le cadre de la précédente demande de permis refusé :

- réaménagement du rez-de-chaussée rationnelle au niveau de l'utilisation des superficies disponibles (entrées, hall, garages...) dans la partie avant du plan ;
- prise de lumière naturelle et aération des pièces de vie par un nouveau patio et la verrière existante en toiture de l'ancien atelier ;
- vues extérieures directes depuis les espaces de séjour depuis le patio ;

- diminution de la zone de terrasse aménagée en toiture terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse proposé au 1^{er} étage implique une utilisation plus restreinte de celle-ci générant de ce fait moins d'éventuelles nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la partie non aménagée de la toiture est recouverte de sedum végétal créant une zone atténuant les effets d'écho d'une part et améliorant la qualité végétale de l'intérieur de l'îlot d'autre part ;

Considérant que l'ancienne verrière de la toiture de l'atelier est supprimée afin d'améliorer les aménagements projetés tant au rez-de-chaussée qu'en terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant que la proposition de transformation de la toiture de l'immeuble principal permet la création d'un volume compact et correctement isolé en lieu et place de volumes hétéroclites construits à différentes périodes ;

Considérant que la suppression de la verrière des annexes est une amélioration importante en matière de performance énergétique et de déperdition thermique ;

Considérant que la toiture à la Mansart proposée, permet d'optimiser les surfaces disponibles et aménageables sous combles sans que la modification de volume ne porte préjudice au voisinage ;

Considérant, cependant que la vision d'un brisis vertical et fort visible est en rupture avec la typologie du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de créer un seul versant plus pentu et de réduire la hauteur des lucarnes afin que celles-ci soient légèrement inférieures à la hauteur des baies de l'étage ;

Considérant que les portes d'entrées et de garage existantes sont maintenues ;

Considérant cependant, qu'il y aurait lieu d'harmoniser les matériaux en prévoyant un bardage en bois au niveau de la porte sectionnelle telle que proposée en séance par l'architecte ;

Considérant que la façade est réparée et repeinte en blanc afin de former un ensemble uniformisant les parties anciennes et modifiées ;

Considérant qu'il serait judicieux de distinguer l'immeuble des immeubles voisins par une teinte distincte (ex : blanc cassé) ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois de teinte noire et à croisillons ;

Considérant que les encadrements de ton blanc situés au niveau des baies de la porte d'entrée et des fenêtres du rez-de-chaussée doivent être maintenues en blanc de ton similaire à la façade ;

Considérant que le soubassement sera peint en noir ; que ce choix est en rupture avec les caractéristiques typologiques ; qu'il y aurait lieu de prévoir un soubassement de teinte proche de la pierre bleue ;

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

- créer un seul versant plus pentu en lieu et place de la toiture de type Mansart et de réduire la hauteur des lucarnes afin que celles-ci soient légèrement inférieures à la hauteur des baies de l'étage ;
- harmoniser les matériaux en prévoyant un bardage en bois au niveau de la porte sectionnelle telle que proposée en séance par l'architecte
- maintenir les encadrements de ton blanc situés au niveau des baies de la porte d'entrée et des fenêtres du rez-de-chaussée
- prévoir un soubassement de teinte proche de la pierre bleue ;

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 Règlement Régional d'Urbanisme art. 4 et 6 en ce qui concerne :

- ***l'implantation (titre I, art. 4 1°) en ce que les constructions recouvrent plus des ¾ de la parcelle)***

- de profondeur des annexes (titre I, art. 4 2°) au niveau de l'ancien corps principal de logis au 1^{er} étage
- de hauteur de toiture des annexes (titre I, art. 6) au niveau de l'ancien corps principal de logis

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.