



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 24 novembre 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
1	09:00	PU/30847-19	Madame Maude COSSU	Rue du Buis 40 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type ouvrière, faisant partie d'un ensemble d'anciennes bâtisses et donc reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la maison présente un gabarit limité à un rez + 1 + Toiture ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une profondeur de 3,80 m par rapport à son corps de logis principal ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1er étage d'une profondeur de 1,20 m ;

- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et la modification du profil du versant avant de la toiture, avec placement d'un œil de bœuf à droite de la lucarne pignon existante ;
- Le réagencement des pièces de vies du logement unifamilial à trois chambres ;
- Le placement d'un ascenseur à l'arrière du nouvel escalier central ;
- Le remplacement des châssis en façade avant, par des châssis en bois peint en blanc ;
- La restauration de la porte d'entrée en bois existante ;

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

Vu l'absence d'envoi des avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/10/2020 au 07/11/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opposition à la rehausse d'environ 30 cm du mur mitoyen de droite (vers le n° 42) à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi qu'à la construction de l'annexe à l'arrière du 1er étage engendrant une perte excessive de luminosité pour la cour voisine de droite ;
- les risques d'humidité accrue pour le logement voisin suite aux extensions sollicitées dans la demande ;
- le non-respect des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 – Coin du Balai » en ce que le projet n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;
- la perte d'intimité des cours des constructions voisines suite à l'extension prévue à l'arrière du 1^{er} étage ;
- la perte d'homogénéité des façades des constructions de la rue du Buis ;
- la perte de valeur de la construction voisine et un questionnement relatif à la mise en œuvre de la rehausse de la toiture avant (cheminée, infiltrations d'eau, etc.) ;
- l'augmentation excessive des superficies de plancher du projet ;
- l'aspect massif de la nouvelle façade avant, munie d'un important œil de bœuf ;
- le manque d'intégration de la rehausse avant en panneau marin de teinte naturel aux toitures voisines recouvertes de tuiles de teinte rouge-orange ;
- l'interrogation par rapport à l'intégration représentée sur les plans d'un projet de transformation similaire en façade avant du n° 38 ;
- la profondeur excessive du projet et l'argumentaire peu logique de la demande par rapport aux dérogations sollicitées ;
- la demande d'informations complémentaires par rapport à l'ascenseur prévu dans le bien et notamment par rapport au bruit qu'engendrera sa machinerie ;
- l'irrégularité de l'affichage de l'enquête publique, l'avis ayant été déplacé à l'intérieur de l'habitation et non pas en parfait état de visibilité et de lisibilité ;

Considérant que le bien objet de la demande n'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « zone 2 – Coin du Balai » ;

Considérant par conséquent que ses prescriptions ne viennent pas à s'appliquer à la présente demande de permis ;

Considérant que le placement d'un avis d'enquête publique derrière une vitre transparente ne le rend pas illisible ;

Considérant qu'au vu des réclamations introduites, il peut raisonnablement être présumé que les riverains ont eu connaissance du projet soumis à l'enquête publique ;

Considérant que, dans le cadre de l'évaluation d'une demande de permis d'urbanisme, l'autorité délivrante ne peut prendre en compte des critères économiques pour argumenter sa décision ;

Considérant qu'en Région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu, en tout temps, de respecter l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant que la demande de permis et les actes et travaux y sollicités sont soumis à l'intervention obligatoire d'un architecte afin de garantir la pérennité des ouvrages existants et projetés ;

Considérant que sa responsabilité porte également sur l'absence de dégâts causés par le projet aux constructions voisines existantes ;

Considérant dès lors qu'en cas d'octroi d'extensions, il revient à l'architecte de s'assurer de l'absence d'infiltrations des eaux dans les constructions voisines et de la conservation du bon fonctionnement de leurs cheminées et autres installations techniques ;

Considérant également qu'il s'agit de problématiques relevant du droit privé et non pas urbanistique ;

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 et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage dépasse les deux profils voisins ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la superficie de plancher existante de la maison est limitée à un peu moins de 91 m², que le projet prévoit de porter cette superficie à un peu moins de 115 m², soit un accroissement de 24 m² ;

Considérant que la surface de la parcelle est limitée à 63 m² ; qu'elle est entourée de murs mitoyens ;

Considérant que le projet augmente l'emprise au sol des constructions de la parcelle de pratiquement 10 % ;

Considérant néanmoins que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est diminué de plus de 10 % dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant en outre que la parcelle faisant l'objet de la demande est entièrement imperméabilisée et qu'elle comportait un abri maçonné en fond de parcelle d'une superficie d'un peu plus de 12,5 m² ;

Considérant que celui-ci a été démoli en 2016, en vue de créer une cour plus importante pour le logement unifamilial ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme prévoit, dans la zone de cours et jardins, la réalisation d'une terrasse d'une profondeur de 1,5 m et d'un jardin planté en pleine terre d'une profondeur d'un peu moins de 2,50 m, soit d'une superficie d'environ 8,5 m² ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une superficie de plancher supplémentaire, par rapport à la situation existante, de 6 m², permet l'aménagement d'une zone de cours et jardins de dimensions plus importantes par rapport à la situation existante il y a moins de 5 ans ;

Considérant que la profondeur de bâtisse existante de la maison est limitée à 10,74 m ; que le projet la porte à 12 m ;

Considérant que la pièce de vie principale prévue au rez-de-chaussée réagencé disposerait d'une superficie de plancher limitée au minimum prévu aux normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 28 m² ;

Considérant que le bien dispose d'une ancienne annexe à l'arrière de son rez-de-chaussée ne respectant pas les règles de l'art ; que le mur mitoyen existant aurait dû être rehaussé de pratiquement 40 cm lors de la réalisation de cette dernière ;

Considérant que la construction voisine de droite est construite, au rez-de-chaussée, sur toute la profondeur de sa parcelle ; qu'elle dispose d'une cour latérale, le long de toute son annexe, soit d'une profondeur de pratiquement 7,65 m et d'une largeur d'environ 2,20 m ;

Considérant que la demande limite au strict minimum les rehausses de mitoyens pour la réalisation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée en limitant la hauteur sous plafond de cette dernière au minimum imposé à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,50 m ;

Considérant dès lors que le projet prévoit le placement d'une poutre permettant de baisser la hauteur sous plafond entre le bâtiment existant et l'annexe projetée d'un peu plus de 45 cm ;

Considérant que de nombreuses maisons de ce côté de la rue du Buis présentent des extensions à l'arrière de leur rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension sollicitée serait recouverte d'une toiture végétale extensive ;

Considérant que le projet se situe en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet vers le réseau hydrographique conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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 ;

Vu l'orientation Nord-Ouest de la zone de cours et jardins de la maison à étendre ;

Considérant que l'augmentation de gabarit du projet à l'arrière du rez-de-chaussée vise à limiter les conséquences du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ; qu'il en résultera que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage, d'une profondeur de 1,20 m, dépasse entièrement les deux profils voisins ;

Considérant que la façade arrière existante présente un léger décrochage (12 cm), à l'arrière de ce niveau, par rapport à la construction voisine de droite (n° 42) ;

Considérant que l'augmentation de superficie de plancher de ce niveau est limitée à un peu moins de 5 m² ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du 1^{er} étage est portée à environ 9,50 m ;

Considérant qu'en situation existante, la maison unifamiliale dispose déjà de 3 chambres ; qu'elles ne répondent pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre prévue dans cette extension disposerait d'une surface de pratiquement 10 m² ; que l'art. 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme permet l'aménagement d'une seconde chambre à partir de 9 m² de superficie de plancher ;

Considérant que les rehausses de mitoyens nécessaires à la réalisation de cette extension atteignent 4,15 m (côté n° 42) et 4,55 m (côté n° 38) de hauteur ;

Considérant qu'au vu de l'orientation Nord-Ouest de la zone de cours et jardins et de l'alignement des maisons existantes ; les pertes d'ensoleillement engendrées par l'extension sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage resteraient très limitées ;

Considérant toutefois que les rehausses de mitoyens projetées augmenteraient le sentiment d'enclavement des occupants voisins dans leur cour ;

Considérant par ailleurs, que les façades arrière forment un ensemble particulièrement cohérent ;

Considérant que la hauteur de l'annexe prévue à l'arrière du 1^{er} étage n'est pas identique en coupe et en élévation ;

Considérant que la représentation en coupe semble juste ; qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les différentes vues des plans annexés à la demande ;

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

Considérant que la chambre principale du logement unifamilial est prévue au niveau des combles ; qu'elle disposerait d'un dressing et de la seconde salle de douche du logement ;

Considérant que sa superficie est portée à pratiquement 17,5 m² par le biais d'une lucarne implantée dans le plan de la façade arrière existante et une modification du versant avant de la toiture par une rehausse de la façade avant recouverte de panneaux marins de ton bois naturel ;

Considérant que la lucarne sollicitée dans le versant arrière de la toiture est prévue dans le plan de la façade arrière ; que cette implantation accentue l'effet d'écrasement engendré par le projet pour la propriété voisine de droite ;

Considérant néanmoins qu'une lucarne, en retrait du plan de la façade arrière, éviterait tout effet d'enclavement supplémentaire pour la propriété voisine de droite ;

Considérant que la rue du Buis présente quelques rehausses peu heureuses en façade avant ;

Considérant que la rehausse proposée serait munie d'un important œil de bœuf, d'un diamètre extérieur atteignant pratiquement 1 m ;

Considérant que cette rehausse serait de nature à dénaturer la façade avant existante du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble homogène de petites maisons ouvrières ;

Considérant que la réalisation d'une petite lucarne dans le versant avant existant de la toiture, implantée en retrait du plan de la façade avant de minimum 1 m s'intégrerait davantage aux qualités architecturales du bien et du voisinage tout en permettant d'accéder à la salle de douche prévue sous la lucarne pignon existante en façade avant ;

Considérant qu'il y aurait alors lieu de revoir l'agencement de la chambre principale avec dressing et salle de douche en conséquence ;

Considérant que les aménagements intérieurs pourraient légèrement déroger aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) suite à la limitation de la modification du versant avant de la toiture ;

Considérant que la demande inclut le remplacement des châssis existants par des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que leurs divisions et cintrage d'origine sont conservés ;

Considérant que la demande supprime la division verticale de l'imposte existante uniquement au 1^{er} étage ;

Considérant que cette modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'ensemble de maisons reprises à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE LA COMMUNE DE :

- Transmettre, aux deux propriétaires voisins, les avertissements (annexe II) et fournir une copie des preuves de l'envoi recommandé de ces avis ;
- Supprimer l'extension à l'arrière du 1^{er} étage ;
- Planter la lucarne arrière avec un retrait d'environ 70 cm par rapport au plan de la façade arrière ;
- Limiter la transformation du versant avant de la toiture à une lucarne implantée en retrait du plan de la façade avant de minimum 1 m et s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Respecter l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
- Réaliser la finition esthétique de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Réaliser une finition soignée des rehausses de mitoyens dans l'année suivant la fin du gros œuvre.

Considérant que les extensions sont dues à la modification substantielle de l'intérieur de la maison ;

Considérant que l'ascenseur et l'escalier modifient de manière conséquente la configuration de la maison ; que cela implique des extensions tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{er} étage qu'au niveau de toiture avant et arrière ; que l'habitabilité de la maison est moins bonne qu'en situation existante ; qu'un ascenseur de petite taille pourrait être aménagé sans modifier l'ensemble de l'organisation originelle ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée implique des rehausses importantes des murs mitoyens gauche et droite et diminue la luminosité des constructions voisines (orientation Nord-ouest) ; qu'il convient de réduire sa hauteur ;

Considérant que toute extension au 1^{er} étage risque d'être un précédent pour l'ensemble des bâtiments de la rue qui sont alignés et qui font face au site, à l'arrière, inscrit à l'inventaire légal ;

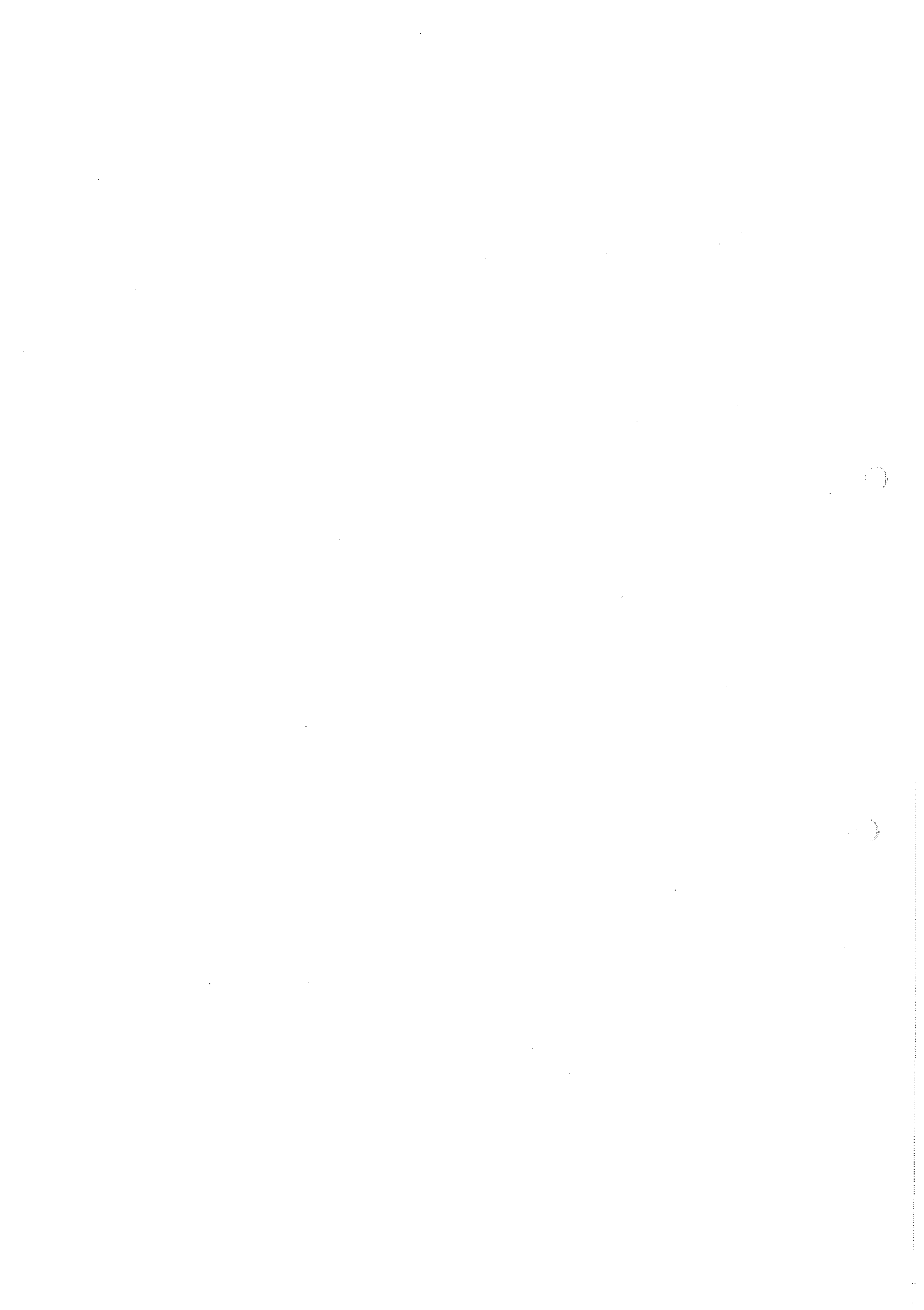
Considérant qu'en toiture, la lucarne arrière est trop importante qu'il convient de la réduire ;

Considérant qu'en façade à rue, l'immeuble fait partie d'un ensemble dont il y a lieu de conserver la cohérence ;

Considérant que le programme est dense et devrait être revu pour s'adapter à la taille de l'immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET DE BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

AVIS DEFAVORABLE DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET DE BRUXELLES-ENVIRONNEMENT





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 24 novembre 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	09:45	PU/31043-20	Madame Nhung HOANG THI	Avenue des Ortolans 3 régulariser le volume de toiture, remplacer les portes de garage et d'entrée et construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage de la maison unifamiliale	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)) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de deux biens classés : les cités-jardin "Le Logis" - "Floréal" (A.G. du 15/02/2001) et les immeubles sis rue des Trois Tilleuls 123 à 139, avenue de la Fauconnerie 161 à 167 et rue des Garennes 125 à 127 (A.G. du 29/04/1999) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison de rangée, de type bel-étage et de gabarit rez + 2 + Toiture construite en 1957 ;

Considérant que, lors de la construction de l'immeuble, les plans du permis n'ont pas été respectés ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le volume de toiture, remplacer les portes de garage et d'entrée et construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la construction d'une rehausse de la façade arrière, avec aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires dans ce volume ;
- La mise en conformité de la non construction de la lucarne initialement prévue en toiture avant, avec conservation d'une pièce de vie (bibliothèque) sous ladite lucarne (chambre sur les plans de 1957) ;
- La régularisation du remplacement, en façade avant, des châssis en bois par des châssis en PVC de teinte blanche respectant les divisions d'origine de ceux-ci ainsi que le cintrage des baies ;
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, en vue d'y aménager un bureau ;
- La construction d'une extension à l'arrière du bel-étage, sur la largeur de la cuisine (2,63 m), afin de l'agrandir ;
- L'aménagement d'une terrasse à l'arrière du bel-étage, sur la toiture plate de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et non construite au bel-étage ;
- Le remplacement des portes d'entrée et de garage par des portes en bois naturel de teinte claire, munies de parties vitrées ;

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

Considérant que la mise en conformité des volumes concerne des actes et travaux réalisés lors de la construction de la maison, en 1957 ;

Considérant que les modifications en toiture ont permis l'aménagement d'un logement unifamilial disposant de trois chambres spacieuses, d'une bibliothèque et de deux salles de bain ;

Considérant que la 4^{ème} chambre, existante de droit en façade avant du 1^{er} étage, d'une superficie de 6,12 m², sera supprimée au profit d'un débarras pour le logement unifamilial ;

Considérant que la hauteur sous plafond des pièces existantes de fait à l'arrière du niveau des combles est limitée à 2,10 m – 2,15 m ;

Considérant néanmoins que les baies de fenêtres sont similaires à celles existantes aux étages inférieurs et permettent un éclairage naturel acceptable des pièces de vie y aménagées ;

Considérant dès lors que, bien que dérogeant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (art. 4), ces pièces présentent des conditions d'habitabilité acceptables ;

Considérant que, malgré la non réalisation de la lucarne dans le versant avant de la toiture, une pièce de vie de pratiquement 9 m² a pu être aménagée dans la partie avant des combles (bibliothèque) ;

Considérant en outre que son éclairage naturel est supérieur au minimum imposé au règlement régional d'urbanisme grâce à la pose de deux fenêtres de toiture ; que sa hauteur sous plafond maximale atteint 2,50 m ;

Considérant dès lors que les conditions d'habitabilité de cette bibliothèque sont acceptables et conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que ces actes et travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29/03/1962 ;

Considérant dès lors qu'ils sont réguliers ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

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

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/10/2020 au 09/11/2020 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- Le manque de visibilité des affiches d'enquête publique ;
- La dénomination de la pièce prévue à l'arrière du rez-de-chaussée (bureau) qui semble ne pas refléter la réalité ;
- L'opposition à l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du bel-étage engendrant des vues plongeantes dans les jardins voisins et ne respectant pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;
- La crainte d'une utilisation intensive de cette terrasse, par les clients du maître d'ouvrage ;
- Les pertes d'intimité dans les jardins voisins dues à l'aménagement de ladite terrasse ;

Considérant que le réclamant a pris connaissance du dossier soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant dès lors qu'il peut raisonnablement être admis que les avis d'enquête publique étaient suffisamment visibles et lisibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce nouveau volume, d'une profondeur de 2 m du côté droit et de 2,23 m du côté gauche de la parcelle, vient s'aligner sur les profondeurs des deux constructions voisines ;

Considérant dès lors qu'elle ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée est portée à 9 m du côté gauche de la parcelle (vers le n° 5) et à 9,23 m de son côté droit (vers le n° 1) ;

Considérant que le projet vise l'aménagement d'un bureau d'un peu moins de 20 m² dans ce nouveau local, muni d'une large baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe est portée à 2,50 m, afin de répondre aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une activité professionnelle libérale accessoire au logement n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme pour autant que sa superficie reste inférieure à 75 m², conformément à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que l'activité exercée par la demanderesse répond à ces exigences ;

Considérant que la cuisine existante à l'arrière du bel-étage sera agrandie au-dessus du nouveau volume prévu à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la superficie actuelle de la cuisine est limitée à moins de 5 m² ; que le projet permet son extension à un peu moins de 9 m², conformément aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée sur la toiture plate de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée nécessite la réalisation d'une rehausse du mur mitoyen de droite afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que cette rehausse dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la rehausse prévue est de 1,21 m, sur une profondeur de 1,20 m ;

Considérant que cette rehausse s'aligne à la profondeur de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse projetée inclut la réalisation d'un bac planté fixe contre le mur mitoyen de droite à rehausser, afin d'éviter toute vue oblique vers la propriété voisine de droite ;

Considérant que la superficie nette de la terrasse projetée est limitée à 6,7 m² ;

Considérant que sa profondeur d'environ 1,75 m est inférieure à celle de l'annexe du rez-de-chaussée ; que sa largeur atteint 3,78 m ;

Considérant que le mur mitoyen rehaussé vient s'aligner sur la profondeur du mur et de la terrasse existants à l'arrière du bel étage de la construction voisine de droite (n° 1) ;

Considérant que le garde-corps délimitant la partie accessible de la terrasse est en retrait d'environ 50 cm du nu extérieur de la façade arrière du volume projeté du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le mur mitoyen dépasse la profondeur de la terrasse d'environ 50 cm, ce qui permet d'augmenter le sentiment d'intimité sur la nouvelle terrasse et de limiter quelque peu les nuisances sonores depuis celle-ci ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement d'agrément normal pour une maison unifamiliale de type bel-étage ;

Considérant que l'accès à ladite terrasse, uniquement par la cuisine, et sa superficie relativement réduite ne permettent pas un usage intensif de cet espace extérieur d'agrément pour le logement unifamilial ;

Considérant en outre que la demande maintient un jardin de bonnes dimensions pour le logement unifamilial (profondeur de plus de 9 m) ;

Considérant que le mur mitoyen de droite, tel qu'existant, ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ; qu'une partie en vitrage translucide y a été ajoutée, conformément au permis d'urbanisme délivré en 1961 ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la proposition de rehausser le mur mitoyen en maçonnerie et de réaliser un retrait inaccessible (bac à plantes) contre ledit mur mitoyen constitue un aménagement sensiblement plus pérenne par rapport à la situation existante et de surcroît respectant les droits des tiers ;

Considérant l'existence de plusieurs terrasses à l'arrière des bel-étages des constructions environnantes ;

Considérant dès lors que le projet d'aménagement d'une petite terrasse, à l'arrière du bel-étage, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant par conséquent que le projet d'extension des rez-de-chaussée et bel-étage, avec aménagement d'une terrasse 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 (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites a été sollicité en vertu de l'article 237 du CoBAT, au vu de la situation du bien, dans la zone légale de protection de deux biens classés ;

Considérant que les châssis existants de droit, en bois, ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ; que la demande prévoit de les conserver ;

Considérant que les châssis placés respectent le cintrage existant des baies ainsi que les divisions d'origine de ces menuiseries ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble, situé en zone légale de protection de deux biens classés ;

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 que le remplacement des portes d'entrée et de garage par des portes en bois naturel de teinte claire, munies de parties vitrées est inclus dans l'objet de la demande ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine comprenait déjà une partie latérale vitrée ; que celle-ci est conservée ;

Considérant que la porte d'entrée existante de fait est pleine ; qu'en situation existante de droit celle-ci était largement vitrée ;

Considérant que la demande prévoit qu'elle soit pour moitié vitrée, avec un vitrage translucide ;

Considérant que ces éléments vitrés permettent un éclairage naturel du hall d'entrée du logement ;

Considérant que la porte de garage existante de droit était constituée de quatre vantaux, munis d'un petit vitrage dans leur partie supérieure ; que la porte projetée est constituée de 3 vantaux munis d'une proportion de vitrage opalin plus importante dans leur partie supérieure ;

Considérant que l'éclairage naturel du garage en est amélioré ;

Considérant que la proportion de vitrage des portes d'entrée et de garage est identique ;

Considérant dès lors que le projet crée une unité esthétique au niveau des portes en façade avant ;

Considérant que les modèles de portes proposés s'insèrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie existante ne sera pas réutilisable au vu de l'implantation des fondations de l'extension sollicitée ;

Considérant que la demande prévoit dès lors de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3.000 l au-delà de l'extension ;

Considérant que cet aménagement participe à la politique de développement durable défendue par la commune ;

Considérant que la citerne participe à la réduction des volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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

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

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

- **Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, en façade avant, des châssis en bois respectant le cintrage des baies et les divisions d'origine des menuiseries ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Placer la citerne d'eau de pluie dans les 6 mois suivant le début du chantier ;**
- **Réaliser une finition soignée du mur mitoyen rehaussé dans l'année qui suit la fin du gros œuvre.**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi que les normes d'habitabilité des logements (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 24 novembre 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
	10:15	PU/31070-20	Messieurs Nicolas & Maxime MILOS- BLONTROCK	Rue de l'Abreuvoir 3 modifier la façade et aménager la zone de recul	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)) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 est situé dans la zone légale de protection de la maison personnelle de l'architecte Georges VOLCKRIK classée comme monument par AGRBC du 9/4/2020 ;

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

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade et aménager les abords de l'habitation ;

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

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

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu que 5 lettres de remarques et observations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/10/2020 au 02/11/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Ensemble cohérent et harmonieux : style en référence avec les maisons voisines et par la forme par le soin apporté au traitement des détails et finitions
- La couleur choisie pour les menuiseries portes et muret compris, est esthétique est de bon goût et s'intègre aux cadre esthétique voisin
- Travaux apportent une plus-value pour le quartier et les promeneurs par ailleurs fort fréquenté lors des promenades dominicales vers le marché
- Rénovation en vue d'améliorer la végétalisation et la perméabilité des sols par l'évacuation de déchets enfouis depuis de longues années, inscrivant les travaux dans la philosophie des aménagements « verts » de Watermael-Boitsfort
- Aménagement d'une zone de détente en partie avant du jardinet latéralement à la façade Est et séparée par une double haie qui permet de minimiser d'éventuelles nuisances sonores et visuelles
- Les aménagements en front de voirie, notamment au niveau du portillon et des plantations sur la limite séparant les domaines public et privé permettent de « privatiser » l'habitation en l'exposant moins aux intrusions en augmentation dans le quartier
- L'aménagement des abords constitue une nette amélioration
- La nouvelle porte du portique d'entrée est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et est esthétiquement discutable
- L'aménagement de la terrasse en zone de recul est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme article 11 et ne peut être recouverte de matériaux perméables
- Les zones de pleine terre sont déjà imperméabilisées par l'entrée de garage et d'entrée il ne faut pas y ajouter une zone de terrasse
- La remise en état de la zone latérale de recul en zone de pleine terre augment la surface perméable totale de la parcelle qu'il ne faut pas imperméabiliser par l'aménagement d'une terrasse
- La terrasse existante avant travaux en façade arrière a été transformée en espace « spa », il ne faut pas déplacer cette terrasse en zone de recul
- Les plans ne mentionnent pas le chemin d'accès qu'il faudra aménager depuis l'habitation vers la terrasse et qui imperméabiliser encore plus la parcelle
- Les surfaces imperméables sont très importantes vu la superficie réduite de la parcelle

- Une terrasse en façade avant est une nuisance pour les voisins
- La servitude existante entre les immeubles 3 et 5 interdit la modification du relief et les constructions sans accord du voisin du n°5
- Les plantations réalisées en contour de l'habitation permettent de créer une barrière visuelle qui intègre la pose d'un grillage ce qui améliore l'aspect esthétique à terme des aménagements de clôture
- Les plantations sont effectuées dans la continuité esthétique et végétale de la clôture de la ludothèque
- Le portillon s'intègre à la végétation plantée et à la structure d'arche en jasmin entourant celui-ci ;

Considérant que le bien est implanté :

- en recul de la voirie,
- au milieu de la parcelle, créant des espaces de pleine terre autour de l'habitation : une zone de recul, des zones latérales de recul dont une au Sud desservant l'accès à l'entrée principale de la maison et une zone de jardin
- à proximité de maisons implantée dans la pointe de l'îlot formé avec la rue Delleur ;

Vu la faible profondeur du jardin de 2m et la difficulté d'exploiter celui-ci en tant que tel ;

Vu l'orientation du jardin et la proximité des bâtiments voisins avenue Delleur n°11 et 13 (5m entre les façades) générant des ombres portées importantes au niveau du jardin ;

Vu la disposition des abords, des constructions et du jardin du voisin sis au n°5, bénéficiant d'une large zone de jardin et d'une zone de recul aménagée en cour d'accueil séparée de la voie publique par un mur haut en brique et de grilles permettant de privatiser la propriété et de diminuer l'impact des éventuelles nuisances de la rue ;

Vu la séparation mitoyenne entre les n°3 et 5 constituée d'une haie en pleine propriété du côté du n°5 ;

Vu l'état défraîchi des constructions au moment de l'acquisition de la propriété par le demandeur :

- peinture des châssis en mauvais état
- murets de la zone de recul détériorés
- zone de recul peu valorisée

Vu la faible hauteur des aménagements de la zone de recul ne permettant pas de privatiser la propriété ;

ABORDS et travaux

Travaux

Considérant que les travaux mis en œuvre visent dans un premier temps l'assainissement, la remise en état et l'amélioration esthétique du bien et des abords ;

Considérant que la maison datant de 1950 n'a pas été rénovée depuis sa construction ; que le demandeur a entrepris des travaux de revalorisation et de rafraîchissement plus que nécessaire de l'immeuble au moment de l'achat en 2019 ;

Vu les travaux importants menés par le demandeur lors de l'achat de l'habitation et visant à assainir le sol en évacuant les déchets de construction enfouis et recouverts d'une couche de terre ;

Considérant que la position de la buse d'évacuation de la chaudière en façade latérale est posée conformément aux dispositions de l'art 10 du Titre 1 du RRU en ce que celle-ci n'est pas visible depuis la voie publique ;

Considérant que la remise en fonction de la cheminée existante et aménagée lors de la construction de l'immeuble n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant que les chemins d'accès à la maison depuis la rue ont été rénovés tel qu'existant au moment de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la rampe d'accès au garage a été maintenue à l'existant et que celle-ci est limitée à la largeur de la porte de garage ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant (mise en peinture des portes et châssis) respectent l'esprit architectural et esthétique de la maison par l'utilisation de teintes sobres et neutres ;

Considérant que la façade continue de s'intégrer à la typologie des habitations du quartier ;

abords

Considérant que les travaux portent également sur la mise en place d'aménagements visant à améliorer la privatisation de la propriété ;

Considérant que les murets bas existants impliquent des vues intrusives importantes vers l'intérieur de la propriété ;

Considérant que les plantations effectuées à rue sur la limite de propriété permettent de privatiser la maison tout en proposant une solution esthétique et végétale en lien avec la typologie des zones de recul avoisinantes (à l'exception des immeubles les plus anciens présentant des murs hauts en briques) ;

Considérant que cet aménagement répond également aux dispositions du RRU en matière de végétalisation des zones de recul ;

Considérant que la hauteur des plantations s'intègre à la hauteur des aménagements voisins sis au n°5 (mur de clôture arbres et arbustes), ainsi qu'au Hondenberg 1 et son jardin clôturé de hautes grilles et d'une haie de même hauteur ;

Considérant que d'après les vues aériennes en ligne, les photos ne montrent pas la présence d'arbres mais d'arbustes en façade latérale du côté du n°1 ainsi qu'en zone de recul ;

Considérant que ces arbustes ont été supprimés et avantageusement remplacés, tant en nombre que par l'apport décoratif du fait du choix des espèces, par d'autres sujets basses tiges dans le cadre du réaménagement général des zones de pleine terre de la parcelle ;

Vu la faible superficie des zones de pleine terre et l'impossibilité de planter des arbres sans générer de nuisances au voisinage et/ou détériorer les conditions d'habitabilité du bien et/ou de lui porter des désordres du fait du développement des réseaux racinaires à proximité de l'habitation ou des murets de la zone de recul ;

TERRASSE et privatisation depuis la rue

Considérant qu'à la suite du réaménagement des abords et à l'amélioration du confort d'utilisation de ceux-ci, il est apparu aux demandeurs que le bien manquait d'une zone extérieure permettant de profiter des espaces extérieurs ;

Considérant que dans un premier temps, le spa a été conçu à cet effet, avec l'accord verbal des voisins sur l'implantation de celui-ci à moins d'1m80 de la limite mitoyenne mais sous réserve que soit posée une palissade de 1m80 sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'après aménagement du spa de 4m², la zone de cours et jardin de 25m² est perméable, de pleine terre et plantée sur plus de 50% de sa superficie tel que prévu à l'art 13 du Titre 1 du RRU relatif au maintien de la surface perméable ;

Considérant qu'aujourd'hui, les demandeurs souhaitent aménager une zone de terrasse en zone de recul avant, cet emplacement présentant une surface suffisante et étant à distance des constructions voisine afin de recevoir du soleil en fin de journée ;

Considérant que cette implantation, à côté de la zone de cour d'accueil du bien sis au n°1, permet de limiter considérablement l'impact lié à l'utilisation de la zone de recul en se dégageant des 2 seules (petites) fenêtres latérales de la façade Sud ;

Considérant que la plantation d'une haie en pleine propriété du côté du n°3 avec ou sans pose de palissades entre les 2 haies, permettrait d'assurer un meilleur respect des qualités résidentielles du voisin sis au n°5 ;

Considérant que l'implantation demandée permet également d'éviter le renforcement du sentiment de promiscuité existant d'ores et déjà entre les immeubles mitoyens très proches sis avenue Delleur 11 et 13 et rue de l'Abreuvoir 1 ;

Considérant que la terrasse demandée consiste en une surface de +/-3m/4m en bois posé sur plots à ras de la surface du gazon afin de garantir le maintien de la perméabilité de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul telle qu'aménagée ne répond pas aux objectifs de verdurisation du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la disposition des lieux ne permet pas d'aménagement dans cette zone pour les raisons évoquées ci-dessous ;

Considérant que la zone de recul doit présenter un aménagement paysager ;

Considérant que la pose de mobilier de jardin n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie du terrain est de +/-220m² et que les aménagements non perméables cumulés représentent une superficie de +/-100m² soit, au total, moins de 50% de la superficie de la parcelle ;

Considérant que les aménagements envisagés répondent partiellement aux dispositions principales des art 11 et 12 du Titre 1 du RRU relatifs aux aménagements des zones de recul, de jardin et de retrait latéral en ce que les zones de recul, de jardin et de retrait latérale telles qu'aménagées visent le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et participent à la valorisation des espaces de pleine terre ;

Considérant qu'il n'est pas prévu d'aménager de chemin d'accès depuis l'habitation vers la terrasse mais bien de circuler librement sur le gazon ;

Considérant qu'il ne nous revient pas de nous prononcer sur les aspects portés à notre connaissance portant sur la servitude entre les n° 3 et 5

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

- Fournir un croquis d'aménagement de l'aménagement paysager de la zone de recul-
- planter une haie en pleine propriété du côté du n°5

- de compléter la plantation de la haie par la pose d'un écran entre les haies moyennant accord avec le voisin

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

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme art 11 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul n'est pas accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.