



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 août 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	08:30	PU/30980-20	Monsieur Guillaume COPPEE	Berensheide 240 étendre, rénover et transformer l'habitation	X	art. 237 du COBAT actes et travaux en zone de protection d'un bien classé pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zichee

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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre de protection du classement comme ensemble des cités-jardin « Le Logis » et « Floréal » a.g. 15/02/2001

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

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale R+1 à toiture plate de style Art-déco construite à la fin des années '30

Considérant que la demande consiste à étendre l'habitation sur 2 niveaux et en sous-sol dans le même style architectural que la construction existante

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

- la prescription particulière 21 du PRAS actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- art 237 du COBAT actes et travaux dans le périmètre de protection du classement;

Considérant que la demande a également été soumise à l'avis de la CRMS en vertu de l'art 207 du COBAT ,

Vu l'avis favorable de la CRMS daté du 08/07/2020 en ce que l'extension projetée ne porte pas préjudice à l'ensemble classé des cités-jardins et qu'elle respecte la composition d'origine de la construction.

Considérant que le projet s'appuie sur les plans d'origine qui présentaient un volume latéral qui n'a pas été construit

Considérant que l'extension projetée se situe à une distante de 3m à 6m50 de la limite mitoyenne

Considérant que le projet respecte des distances appropriées par rapport aux limites du terrain compte tenu de son gabarit et de celui des constructions qui l'entourent, du front de bâtisse et de la préservation de l'ensoleillement du terrain voisin

Considérant que l'extension projetée prend place contre une façade aveugle, sans finition extérieure, en attente de construction

Considérant que l'expression architecturale les matériaux proposés et sont identiques à ceux de la construction principale

Considérant que la demande apporte le traitement architectural de la quatrième façade qui manquait à cet immeuble et améliore la vision sur celle-ci depuis le voisinage

Considérant que le projet s'accompagne d'autres modifications de façade, dont la modification de baies de fenêtre en porte-fenêtre et inversement au niveau de la cuisine et de l'angle Ouest du living, le placement de grilles en ferronnerie devant les fenêtres du sous-sol identique à la grille existante, le placement d'une grille en ferronnerie récupérée devant la fenêtre haute du dressing à l'étage

Considérant que le projet d'extension s'accompagne également de transformations intérieures dont la suppression d'une cheminée avec déplacement du conduit pour feu ouvert, l'intégration d'un wc et de placards dans le hall d'entrée, et la fermeture et l'ouverture de baies de communication

Considérant que l'extension terrasse consiste à réunir la terrasse existante et le perron arrière englobant l'angle Ouest de l'habitation et à réaliser un escalier d'angle

Considérant que la demande améliore l'organisation générale de l'habitation et réoriente les pièces principales de vie vers le jardin

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

Considérant que le jardin de la propriété abrite un châtaigner remarquable recensé à l'inventaire du patrimoine naturel depuis le 18/07/2002

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la protection de cet arbre durant toute la durée du chantier et en particulier lors de la réalisation de la terrasse par la pose d'une clôture correspondant à la projection au sol de la couronne afin d'éviter tout dommage irréversible au réseau racinaire

Considérant que la nouvelle extension implique une imperméabilisation de +/-50m<sup>2</sup> supérieure à la situation actuelle ;

Considérant que la parcelle comporte un jardin de +/- 1600m<sup>2</sup> et que la nature du sol semble favorable à l'infiltration (sable de Bruxelles et nappe phréatique à 22m) selon la carte géologique de Bruxelles Environnement mise à jour le 24/08/2020 ;

Considérant qu'il y a lieu de 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 à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Mettre en place une gestion de l'eau pour la parcelle, notamment en infiltrant autant que possible l'eau de ruissellement par un traitement paysager adéquat et en réalisant une finition végétale extensive sur l'extension projetée dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre ;
- Prendre toutes les précautions nécessaires à la protection des arbres durant toute la durée du chantier et en particulier du châtaigner remarquable par la pose d'une clôture correspondant à la projection au sol de la couronne afin d'éviter tout dommage irréversible au réseau racinaire

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), 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 ;***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 août 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	09:00	17/PFD/173 4933/	Monsieur Airy de Murga	Avenue Théo Vanpé 18 - 20  permis modificatif du permis 17/PFD/630135 :Transformer une habitation existante et construire 5 villas	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**REPORT**

Considérant que les documents n'étaient pas consultables en ligne durant l'enquête publique et que le citoyen n'a pu prendre pleinement connaissance de la demande;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de ré-organiser les mesures particulières de publicité;

6

7

8