

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38468

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

6. Dossier PU-38468 - od

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Olivia Tannler
<u>LIEU</u>	RUE DES OSIERS 17
<u>OBJET</u>	la création d'une terrasse arrière pour le logement situé au 2ème étage d'un immeuble R+3+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Olivia Tannler pour la création d'une terrasse arrière pour le logement situé au 2^{ème} étage d'un immeuble R+3+T, rue des Osiers 17 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2023 au 25/04/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent l'aménagement d'une terrasse pour un logement ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-14867 délivré le 28/01/1927 pour la construction d'annexes ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande est un immeuble de 3 étages avec toiture en pente comprenant 5 logements ; qu'une annexe arrière est présente au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage sur une largeur de 4,4m et sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande concerne la création d'une terrasse arrière pour le logement situé au 2^{ème} étage ; que le logement concerné est un studio de 43 m² ; que le projet consiste à rendre accessible une partie de la toiture plate de l'annexe arrière avec une terrasse légère et plantée ; que l'accès à la terrasse est prévu par l'agrandissement de la fenêtre existante en porte fenêtre ; que la terrasse est orientée Nord-est ; que le volume de la terrasse fait 3,2m sur 3m de profondeur ; que la création de ce volume de +/-1,5m de haut déroge aux articles 4 et 6 du Titre 1 du RRU et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la zone de terrasse est située à 1,9m du mur mitoyen de gauche, ce qui permet de réduire les vues directes vers le voisin ; que la structure de la terrasse est en métal et qu'elle prend appui sur la façade arrière et les murs porteurs de l'annexe arrière ; que la structure de la terrasse est laissée visible et que cela rend sa lecture peu nette et donne l'impression que la terrasse flotte sur l'annexe ; que les 2 garde-corps ont 2 expressions différentes, ce qui alourdit sa lecture ; que le bac à plantes est placé en partie devant la baie donnant accès à la terrasse, ce qui est peu fluide ; que la terrasse se retrouve 55 cm au-dessus du niveau de l'appartement, ce qui est dommage ; que la création d'une terrasse arrière peut être autorisée et que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre 1 du RRU peuvent être autorisées mais qu'il convient de revoir le dessin de la terrasse, de simplifier et uniformiser le dessin des 2 garde-corps et de refermer proprement l'espace entre la terrasse et l'annexe existante afin de créer un raccord harmonieux entre eux ;

Considérant que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés sans autorisation par des châssis en PVC blanc qui ne respectent pas les profilés d'origine ; que cela constitue une infraction ; que le bien se situe en ZICHEE; qu'en ZICHEE, la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient de prévoir la remise en pristin état de la façade, à savoir, prévoir de placer de châssis en bois qui respectent les profilés d'origine ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE UNANIME sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- de revoir le dessin de la terrasse : simplifier et uniformiser le dessin des 2 garde-corps et refermer proprement l'espace entre la terrasse et l'annexe afin de créer un raccord harmonieux entre eux ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- prévoir la remise en pristin état de la façade, à savoir placer des châssis en bois qui respectent les profilés d'origine ;

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

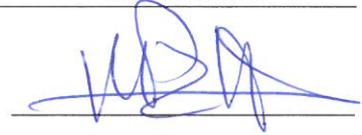
Titre I, art. 6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

