



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 juin 2022

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/31499- 22	Monsieur MOREL et Madame VANFLETEREN	Avenue des Lucioles 42 Transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades	X	Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades construite en 1933, de gabarit *rez + toiture à la Mansart* de style cottage et faisant partie d'un ensemble similaire de deux maisons ;

Considérant que la maison a été transformée en 1948 par la fermeture d'une de ses fenêtres ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;
- La construction, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une nouvelle annexe de forme heptagonale, partiellement implantée en zone de retrait latéral de la maison ;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée du bien ;
- L'agencement d'une buanderie à l'avant du sous-sol et d'un atelier en sa partie arrière, avec réalisation d'un soupirail en façade arrière pour son éclairage naturel ;
- La modification des cloisonnements des chambres du 1^{er} étage et du grenier, avec pose de trois fenêtres de toiture ;
- L'isolation de la toiture de la maison unifamiliale ;
- Le remplacement des châssis existants par des châssis en bois peint en vert ;
- Le placement d'une citerne de récupération de l'eau de pluie en zone de retrait latéral ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à trois chambres, un bureau, un atelier et deux salles de bain ;

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

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 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/05/2022 au 13/06/2022 ;

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 nouvelle annexe dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction mitoyenne ;

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 l'extension heptagonale déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade latérale (titre I, art.3) en ce qu'elle modifie le retrait latéral existant ;

Considérant dès lors qu'elle déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce qu'une construction y est projetée ;

Considérant que le nouveau volume dépasse d'environ 50 cm du débordement de toiture du bow-window latéral et de 1,15 m du plan de la façade latérale abritant la cuisine existante et la future salle à manger ;

Considérant que la nouvelle annexe est implantée avec un retrait de 4,14 m par rapport à la limite mitoyenne (vers le n° 40) et que le retrait latéral projeté du côté droit de la parcelle (vers le n° 44) atteint 3,47 m ;

Considérant que l'espace situé entre la limite gauche de la parcelle (vers le n°40) et l'annexe sollicitée sera aménagé en terrasse, au niveau du jardin ;

Considérant que le nouveau volume, d'une superficie d'environ 17 m² accueillera la cuisine du logement unifamilial rénové ;

Considérant que l'ancienne cuisine sera réaménagée en salle à manger et que le séjour existant, en façade avant, accueillera le nouveau bureau de la maison ;

Considérant que la demande permet l'aménagement de pièces de vie principale spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant qu'au vu de l'orientation Sud-ouest du jardin et des retraits latéraux du volume sollicité, ce dernier n'engendrera aucune perte d'ensoleillement ni de luminosité pour les parcelles voisines ;

Considérant que l'annexe sollicitée ne sera pratiquement pas visible depuis l'espace public, notamment au vu de la végétation existante et conservée en zones de recul et de retrait latéral ;

Considérant que l'extension sera reliée au corps principal de la maison par des éléments vitrés ;

Considérant que les façades du nouveau volume seront recouvertes d'un parement en verre laqué ou en métal effet miroir afin de refléter la végétation abondante entourant la maison et limiter l'impact visuel du nouveau volume sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que l'extension projetée ne sera que peu perceptible depuis les jardins avoisinants ;

Considérant que la modification de la couleur et du revêtement d'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, 10° et 11° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que les parois reflétantes (type miroir) sont invisibles pour les oiseaux, responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de trouver une solution (stickers ou autre) ;

Considérant par conséquent que la construction de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée modifiant le retrait latéral existant n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe existante est pourvue d'une terrasse accessible depuis la 3^{ème} chambre du logement unifamilial ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture plate verte extensive sur la toiture plate du nouveau volume ;

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 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 ;

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

Considérant dès lors que le projet d'extension présente une intégration discrète dans l'environnement verdoyant du bien ;

Considérant en outre que les châssis en bois de teinte naturelle de l'extension participent à sa bonne intégration esthétique à l'environnement paysager du bien ;

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 également que le projet inclut le placement d'une citerne d'eau de pluie en zone de retrait latéral d'une capacité de 5.000 l ;

Considérant qu'elle servira à la réutilisation de l'eau de pluie pour la buanderie, les toilettes et robinets extérieurs du logement ;

Considérant que l'emplacement en zone de retrait latéral de cet équipement technique permet d'assurer son entretien aisé ;

Considérant que la capacité de cette citerne dépasse les 50 l/m² de projection horizontale des constructions ; qu'elle permettra de limiter la quantité d'eau de pluie rejoignant le réseau d'égout ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

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 ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade latérale (titre I, art. 3), de la profondeur de la construction (titre I, art.4), de la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que les transformations du 1^{er} étage consistent en la modification des cloisonnements intérieurs et l'agencement de trois chambres confortables et de deux salles de bain ;

Considérant qu'aucune des trois chambres modifiées ne disposera du minimum imposé à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la surface de la chambre principale est réduite de 17,6 m² à 13,1 m² (chambre 02) et que la réalisation d'une seconde salle de bain réduit la surface de la seconde chambre (chambre 01), disposant initialement de 15,6 m², à 13,8 m² ;

Considérant que la démolition de la cheminée existante dans la chambre 03 permet d'augmenter sa surface de 10,4 m² à 10,8 m² ;

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

Considérant que la modification de cloisonnement permet l'agencement d'une salle de douche supplémentaire de 4,6 m², accessible depuis la chambre parentale, participant à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que le déficit de superficie est limité à 0,2 m², soit moins de 2 % ;

Considérant en outre que la seconde chambre du logement présente une superficie d'un peu plus de 13 m² ;

Considérant que la réduction de surface des deux premières chambres permet d'augmenter leur ratio en matière d'éclairage naturel par rapport à leur surface ;

Considérant que la chambre parentale, telle que projetée, respecte pratiquement les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art. 10) en ce que son déficit est réduit à 0,03 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la deuxième chambre, dont la surface existante de 17,6 m² est baissée à 13,1 m², se limite à 1,36 m² ;

Considérant dès lors que le projet permet d'améliorer l'éclairage naturel de cette pièce de vie ;

Considérant par conséquent que la demande répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce que le projet tend vers le respect de ses dispositions ;

Considérant que l'agencement du 1^{er} étage inclut la réalisation d'un palier confortable, sur lequel une échelle sera placée pour permettre l'accès aux greniers dont le dégagement est aménagé en mezzanine au-dessus de l'agrandissement du dégagement entre les chambres 01 et 02 ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de surface minimale (art. 3) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande inclut le placement de trois fenêtres de toiture dans son terrasson ;

Considérant que ces fenêtres permettront un apport en éclairage naturel pour la nouvelle salle de douche, la cage d'escalier de la maison et ses dégagements aux 1^{er} et 2^{ème} étages, ainsi que pour le second grenier, dans la partie arrière de la toiture ;

Considérant que la pose de ces fenêtres est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 2^o de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la toiture du corps de logis principal sera isolée, par l'extérieur ;

Considérant que le placement de cette isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art.6) en ce que le nouveau profil de toiture dépasse le profil mitoyen ;

Considérant que le projet prévoit de conserver les matériaux existants (tuiles en terre cuite, de teinte rouge/brun) ;

Considérant que la rehausse du niveau du faite de la maison se limite à 18 cm ;

Considérant que les maisons présentent une façade pignon au front de bâtisse et sont recouvertes d'une toiture à la Mansart à pentes multiples ;

Considérant dès lors que la perception de la modification du profil de toiture, depuis l'espace public, restera relativement atténuée ;

Considérant que l'isolation projetée répond aux exigences en matière de performances énergétiques et climat intérieur des bâtiments ;

Considérant en outre qu'il s'agit de travaux permettant les économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable de la région et de la commune ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Considérant que le sous-sol accueille actuellement trois caves et une chaufferie ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une buanderie dans la cave avant de la maison, d'une cave à vins dans la 2^{ème} cave existante et d'un atelier dans la cave existante en façade arrière de la maison ; que la chaufferie demeure inchangée ;

Considérant que la hauteur sous plafond des caves atteint 2,20 m ; que cette hauteur sous plafond respecte les dispositions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour les pièces de service et que le déficit pour les pièces de vie atteint 30 cm ;

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

Considérant que l'atelier projeté en partie arrière du sous-sol, d'une superficie de 16,4 m², sera éclairé par la réalisation d'un soupirail d'une largeur de 3 m ; que le châssis disposera d'une hauteur d'environ 1 m ;

Considérant que les plans mentionnent une superficie nette éclairante de 2,62 m² ;

Considérant que le déficit, par rapport au 1/5 imposé aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, se limite à 0,66 m² ;

Considérant dès lors que cette nouvelle pièce de vie secondaire aménagée au sous-sol bénéficiera d'un éclairage naturel admissible au vu de son caractère secondaire ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) d'une pièce habitable liées à l'atelier sont acceptables ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en vert ; que la demande prévoit leur remplacement par des châssis en bois peint en vert ;

Considérant que les nouveaux châssis conservent tant la teinte que les divisions des châssis existants ;

Considérant dès lors qu'il s'agit de travaux d'entretien et que leur remplacement n'est pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 98 du CoBAT ;

Considérant toutefois que les plans ne précisent pas le dessin de la grille de la porte d'entrée telle que visible sur les photos disponibles sur internet ;

Considérant également que quelques représentations de châssis sont incomplètes ou que leur sens d'ouverture n'est pas cohérent (1^{er} étage en façade avant et rez-de-chaussée et 1^{er} étage en façade latérale) ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter et/ou de corriger les plans en ce sens ;

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 :

- Compléter les plans avec le dessin de la grille de la porte d'entrée de la maison et de tous les châssis (vérifier également leur sens d'ouverture et adapter les élévations en conséquence) ;
- réaliser une zone d'infiltration des eaux de pluie en zone de retrait latéral pour y brancher le trop-plein de la citerne d'eau de pluie ;
- Choisir de préférence, pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant 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 l'implantation de la façade latérale (titre I, art. 3), la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6), l'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12), la surface minimale (titre II, art. 3), la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et l'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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 28 juin 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:30	PU/31504-22	LIVINGEST S.P.R.L.	Rue Théophile Vander Elst 168 remplacer l'auvent existant au-dessus de la terrasse du rez- de-chaussée par un toit plat	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogations 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage, construite suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1956, de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été notifié le 1^{er} juillet 2021 pour subdiviser la maison unifamiliale en 2 logements et réaliser une lucarne en toiture avant ;

Considérant que la présente demande tend à modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme susmentionné, en application de l'article 102/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer l'auvent existant au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée par un toit plat ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression de l'auvent, en tôle ondulée, existant de fait, à l'arrière du rez-de-jardin ;
- La pose d'une nouvelle toiture plate au-dessus de la terrasse du rez-de-jardin, munie d'un lanterneau ;
- La pose d'un garde-corps devant les fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages et la modification de la teinte du garde-corps de la terrasse en toiture ;

Vu les 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) ;
- Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/05/2022 au 13/06/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances que la couverture de la terrasse engendrera pour la propriété voisine, identiques à celles du premier projet, à savoir la perte de lumière naturelle et le renforcement du sentiment d'enfermement dans le jardinet voisin ;
- le fait que la couverture existante de la terrasse ait déjà été démontée, avant l'obtention de tout permis relatif à sa modification ;

Considérant que la suppression d'un auvent non visible depuis l'espace public constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 17 de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

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 le profil de la couverture de la terrasse du rez-de-jardin 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 le projet prévoit de s'aligner sur le point haut de la couverture de la terrasse, existante de fait, de la construction mitoyenne de droite (n° 170) ; que le dépassement de la toiture plate, par rapport au niveau bas de l'auvent voisin est limité à 55 cm ;

Considérant que le niveau supérieur de cette toiture plate est prévu dans le prolongement du plancher du 2^{ème} étage permettant de disposer d'une hauteur libre de 2,74 m sur ladite terrasse ;

Considérant que cette couverture serait réalisée par une toiture plate de teinte gris clair et munie d'un puits de lumière central, carré, dont le côté atteint 1,70 m ;

Considérant que les dimensions de cette toiture plate sont pratiquement identiques à celles de la terrasse, à savoir une largeur de 5,30 m et une profondeur de 2,70 m ;

Considérant que l'épaisseur du dispositif de couverture envisagé se limite à 45 cm ;

Considérant dès lors que la partie pleine de la nouvelle toiture atteindrait une surface d'un peu plus de 11 m² ;

Considérant que la toiture plate serait soutenue par deux colonnes, placées sur le muret de soutènement entre la terrasse et le jardin ;

Considérant que la demande de permis ne prévoit pas de rehausse des murs mitoyens existants ;
Vu l'orientation nord-nord-est du jardin, limitant l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie les logements côté jardin ;

Considérant également qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier, en séance de la commission de concertation ; qu'elle en évidence l'absence d'impact en matière d'ensoleillement sur la parcelle voisine de droite, suite à la pose de l'auvent sollicité ; ~~*met~~

Considérant en outre la disposition particulière de la demande, à proximité d'un angle aigu ;

Considérant dès lors que le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est limité à une profondeur de 6,80 m, le long de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 170) ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter la proportion du puits de lumière de l'auvent, afin de limiter les pertes de luminosité dans les pièces de vie du logement du rez-de-jardin du bien et des constructions voisines ;

Considérant néanmoins que l'auvent sollicité, d'une hauteur alignée sur le point haut de l'auvent existant de fait sur la parcelle voisine de droite (n° 170) ne sera pas perçu depuis la terrasse voisine au vu de sa hauteur un peu plus importante ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme prévoient, pour l'habillage de la terrasse, des plaques en eternit de teinte gris quartz, identiques à la finition de la lucarne côté rue ;

Considérant toutefois que la note explicative mentionne une teinte gris-noir ; qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

Considérant dès lors que tant l'impact visuel, que les pertes de luminosité et d'ensoleillement, pour les constructions mitoyennes, seraient minimales voire inexistantes une fois le puits de lumière agrandi ;

Considérant que le placement d'une couverture partiellement translucide au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-jardin permet l'aménagement d'une terrasse davantage privative pour le studio existant de droit au 1^{er} étage (= rez-de-jardin) ;

Considérant par conséquent que la réalisation de la couverture de la terrasse, à l'arrière du rez-de-jardin, ne serait 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 de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la façade avant prévoit des garde-corps en ferronnerie de teinte noire ; que la légende prévoit du gris-quartz, assorti à la teinte de l'habillage de la lucarne ;

Considérant que la demanderesse a déclaré, en séance de la commission de concertation, que les ferronneries seraient de teinte gris-quartz ;

Considérant qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

Considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages doivent également être munis d'un garde-corps, vu la faible hauteur de leur allège ;

Considérant que les châssis implantés en façade avant seront de teinte blanche ;

Considérant qu'une teinte noire tranchant significativement avec celle des châssis, blancs, ne permettrait pas une intégration discrète des garde-corps dans l'esthétique générale de la rue ;

Considérant que tous les châssis des constructions avoisinantes sont de teinte blanche ; que certains comportent des divisions servant de garde-corps ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'impact visuel de ces éléments techniques et de proposer une teinte plus proche de celle des châssis ;

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 :

- Augmenter significativement la surface du puits de lumière de la nouvelle toiture plate couvrant la terrasse (à tout le moins la moitié de sa surface) ;
- Prévoir des garde-corps, en façade avant, de teinte gris-quartz en lieu et place de noire ;
- Lever les discordances au niveau de la teinte des matériaux entre les plans (légende et élévation) et la note explicative ;

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) 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 28 juin 2022

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/31456-22	Monsieur Antoine RIVET	Rue de l'Hospice Communal 68 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale, de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », datant des années 1920 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- La reconstruction de la terrasse arrière ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/05/2022 au 16/05/2022 ;

Considérant que la demande déroge à la disposition 1.2.1.2 (zone d'annexes) du PPAS « Zone 4 souverain ouest » en ce que l'extension projetée dépasse de 76 cm les 14 mètres de profondeur autorisés ;

Considérant que ce léger dépassement permet un alignement sur la profondeur du bien voisin de droite (n°70) au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée nécessite la réhausse de 1,90 m du mur mitoyen de gauche, et ce, sur une profondeur 1,55 m ; que cette réhausse n'entraîne ni une perte significative d'ensoleillement, ni un enclavement excessif pour le bien voisin ;

Considérant que l'extension projetée sera, au niveau du premier étage, alignée sur la profondeur du bien voisin de gauche ;

Considérant que la demande est donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que les deux parcelles voisines sont nettement plus densément bâties ; qu'elles comportent notamment des constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant que la fenêtre en biais située à l'étage de l'extension ne génère pas de vue non conforme aux dispositions du code civil ;

Considérant par conséquent que la construction de l'extension projetée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS « Zone 4 souverain ouest » en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant que le type de revêtement des toitures plates n'est pas précisé ;

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de teinte claire des toitures plates (epdm ou lestage de gravier)

Considérant également qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies en prévoyant une citerne d'eau de pluie;

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

Considérant que l'extension projetée permettra d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie principale de cette maison particulièrement étroite (3,60 m de largeur intérieure) et d'aménager une chambre d'enfant supplémentaire ;

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

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 ;

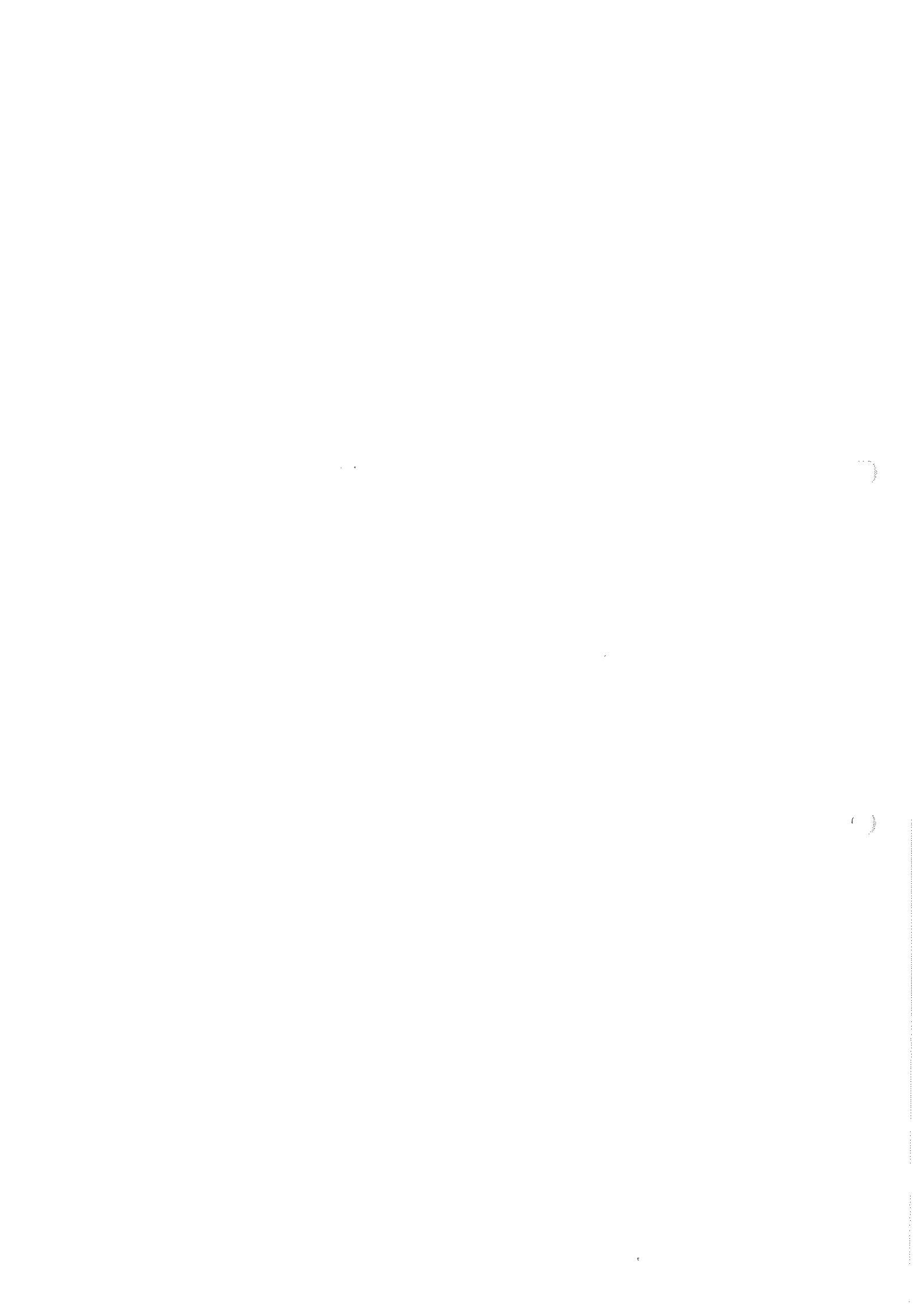
AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Réaliser une finition soignée esthétique de teinte claire des toitures plates (epdm ou lestage de gravier)
- Prévoir une citerne d'eau de pluie ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des toitures plates et placer la citerne d'eau de pluie au plus tard dans les 6 mois suivant 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS « Zone 4 souverain ouest » en ce qui concerne la profondeur de la construction est accordée 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 28 juin 2022

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/31477- 22	Monsieur LEEMPOEL Martin et Madame MOMMER Marie	Avenue de Tercoigne 43 transformer et agrandir une habitation unifamiliale	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte sur une villa unifamiliale 3 façades, de gabarit « rez + 2 + toiture à versants », datant du début du 19^{ème} siècle (entre 1900 et 1918) ;

Vu l'inscription d'office de cet immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT)

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un garage enterré dans la zone de retrait latéral ;
- L'aménagement d'une allée d'accès au garage en zone de recul + abattage de 2 cèdres ;
- La démolition et reconstruction d'une extension en façade arrière ;
- La construction d'une lucarne "jacobine" dans le versant arrière ;

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 également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que l'extension à démolir a été construite à la fin des années 1990 ;
Considérant qu'elle ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ; que sa démolition ne compromet par la protection du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que la nouvelle extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;
Considérant qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'elle présentera une meilleure performance énergétique que l'extension à démolir ;
Considérant qu'elle présente une superficie d'environ 26 m² ; que sa construction ne compromet pas le maintien de la zone de jardin qui présente une superficie d'environ 800 m² ;
Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension sera végétalisée ;
Considérant par conséquent que la nouvelle annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que le projet prévoit également la construction d'une lucarne "jacobine" dans le versant arrière afin d'agrandir et d'améliorer la luminosité d'une chambre située dans les combles ;
Considérant que cette nouvelle lucarne ne sera pas visible depuis l'espace public ; qu'elle s'intègre harmonieusement au style architectural du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que ces transformations amélioreront les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que les transformations projetées en façade arrière ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ;
Considérant que l'avenue de Tercoigne urbanisée au début du 19^{ème} siècle présente une architecture formée de villas de campagne de type 3 ou 4 façades en recul de la voirie et entourées de jardins ; que les zones de recul verdurisées et souvent talutées donnent à l'ensemble un caractère pittoresque qu'il y a lieu de préserver et valoriser ;
Considérant que le projet prévoit une importante percée dans cette zone de recul afin d'y réaliser une allée de garage de 4 mètres de large ;
Considérant que l'aménagement de l'allée de garage nécessiterait la construction d'un imposant mur de soutènement atteignant 3,25 m de hauteur au niveau de la porte de garage ;
Considérant que les travaux envisagés en zone de recul et en zone de retrait latéral nécessiteraient l'abattage de deux cèdres adultes ;
Considérant que ces arbres matures participent à la qualité paysagère de la zone de recul et fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;
Considérant qu'aucune étude phytosanitaire permettant de justifier l'abattage de ces arbres n'est jointe au dossier ;
Considérant que l'impact paysager significatif de ces interventions n'est pas souhaitable et constitue un précédent dans l'avenue ;
Considérant par ailleurs que la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif suivant l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ; que la construction d'un garage enterré dans cette zone ne rencontre donc pas les objectifs du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que l'aménagement d'une allée de garage en zone de recul, d'un garage enterré en zone de retrait latéral, et l'abattage des deux cèdres, porteraient atteinte au bon aménagement des lieux ;
Considérant que ces actes et travaux ne peuvent donc être autorisés ;
Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

- Réaliser la couverture végétalisée de l'extension projetée dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre ;

- Ne pas réaliser le garage enterré et son allée d'accès;
- Conserver les arbres existants, en particulier les deux cèdres adultes visés dans le présent avis ;

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

2

2



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 juin 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:40	PU/31491- 22	LUC VERCRUYSEN S.R.L.	Drève du Duc 72 remplacer les châssis en façade avant	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 porte sur une habitation mitoyenne unifamiliale datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC blanc ;

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 les châssis existant sont munis de petits bois horizontaux ;

Considérant que les châssis projetés, à simple ouvrant, ne présentent pas de division ;

Considérant que la majorité des habitations de la rue présentent des châssis similaires aux châssis projetés ;

Considérant par ailleurs que les dimensions de chacune des baies sont relativement réduites ; que leur horizontalité et leur répartition rythmée participent déjà à la dynamique de la façade ;

Considérant que la conservation de petits bois n'apparaît donc pas indispensable à l'esthétique de la façade ;

Considérant que l'absence de division dans les nouveaux châssis est donc acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu et de réserver l'usage du PVC à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction « de style contemporain » ;

Considérant par ailleurs 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 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 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 des châssis en bois ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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 ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 juin 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:00	PU/31487- 22	Monsieur Carlos MARAVALL	Avenue Emile Van Becelaere 96 Isoler la toiture et une façade latérale	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Considérant que la demande porte sur une villa 4 façades datant de 1893 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture à versant et une façade latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation de la toiture à versant par l'extérieur (12 cm d'isolant) ;
- Le remplacement des tuiles oranges par des tuiles grises mats ;
- L'isolation de la façade latérale de gauche (14 cm d'isolant) ;

Considérant que l'isolation de la façade latérale de gauche est dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21 3° de l'arrêté de « minime importance » du 13 novembre 2008 ;

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

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

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 également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la toiture existante est couverte de tuile de teinte orange ;

Considérant que le demandeur motive la pose de tuile grises par le fait que celles-ci présentent un revêtement émaillé mat "anti-mousses" et que ce revêtement n'est pas disponible pour les tuiles oranges ;
Considérant qu'un simple nettoyage occasionnel de la toiture permettrait de se prémunir de la pousse de mousse ; que ce motif n'est donc, à lui seul, pas recevable ;
Considérant qu'il est souhaitable de respecter les caractéristiques architecturales des biens repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que la pose de tuiles de teinte gris anthracite ne répond pas à cet objectif ;
Considérant que le choix de tuiles grises anthracite plutôt que de tuiles oranges n'améliore pas la qualité architecturale du bien ;
Considérant par ailleurs que la quasi-totalité des habitations circonvoisines datant de la même époque que le bien (fin 19^{ème} – début 20^{ème}) présente une toiture en tuiles oranges ; qu'il y a lieu de conserver cette homogénéité ;
Considérant qu'une telle intervention constituerait un précédent ;
Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
Considérant qu'il est donc, pour l'ensemble des motifs repris ci-dessus, souhaitable de prévoir des tuiles de teinte orange ;
Considérant que les corniches existantes font partie intégrante de la typologie du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'il convient de les conserver ;
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 des tuiles de teinte similaire aux tuiles existantes ;
- Conserver les corniches existantes ;

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 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 28 juin 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:20	17/PFD/182 6177/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Place A. Payfa- Fosséprez 10-11 Remplacement des ardoises et isolation de la toiture de l'Académie	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bâtiment se trouve sur l'inventaire du patrimoine architectural ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

-Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Avis :

Considérant que les bâtiments de l'Académie situés sur la place Andrée Payfa-Fosseprez sont situés dans la zone de protection ; que l'objet de la demande fait partie de l'Académie, mais ne se trouve pas dans cette zone de protection ; que l'avis de la CRMS n'est donc que consultatif ;

Vu l'avis consultatif de la CRMS de 8/06/2022 ; que la CRMS se prononce favorablement sur l'intervention proposée, pour autant qu'elle assure un traitement architectural de la toiture fin et cohérent, en particulier en niveau des raccords et finitions ; que la CRMS encourage le demandeur pour améliorer l'expression des fenêtres de toitures actuelles par remplacer les « velux » par des modèles de facture traditionnelle (de type tabatière) ; que la CRMS réitère sa demande de réaliser une petite étude sur toutes les composantes de l'îlot et par extension sur l'ensemble de l'ancien noyau- villageois pour assurer au mieux sa préservation et sa valorisation dans l'ensemble ;

Projet :

Considérant que le projet concerne l'isolation de la toiture de l'Académie des Beaux-Arts ;

Considérant qu'il s'agit du bâtiment situé sur la rue Rue Major Brück ;

Considérant que dans le bâtiment se trouvent des salles de cours et la gymnase ;

Considérant que l'isolation se ferait par l'extérieur par l'ajout d'un isolation en fibre de bois (27cm ep.) ; que l'ensemble des ardoises en amiante seront enlevées (478 m²) et remplacées par des nouvelles ardoises naturelles ; que les chéneaux seront également isolés ;

Considérant que le niveau du faîte de la toiture du bâtiment existant atteint 14,98m et passerait à 15,26m ;

Considérant que la toiture de la salle de gymnastique sera isolée par l'intérieur ;

Considérant que le demandeur prévoit un isolant en fibre de bois qui permet de diminuer le risque de surchauffe en été ;

Considérant qu'aucune modification intérieure ne sera faite sauf l'enlèvement du conduit (évacuant la petite toiture plate située au centre des toitures en pente) traversant l'intérieur d'un local au niveau des combles ; qu' à la place, une DEP verticale sera positionnée et rejoindra les égouts en sous-sol ;

Considérant que l'isolation de la toiture aura un impact mineur sur l'apparence du bâtiment. et que le caractère du bâtiment reste inchangé ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 28 juin 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	11:40	PU/31508-22	SRL AGLAVE-MEURIN	Rue de la Vénerie 54, 56, 58 Modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme PU 31320-21 (transformations intérieures et mise en peinture des châssis)	X	application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en 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 subséquentement ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Parc du Jagersveld" (AG du 24/04/1997) ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte, construit suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 18/10/1912, de gabarit *rez + 1 + toiture à la Mansart*, avec lucarnes dans le terrasson ;

Considérant que l'immeuble a été agrandi en 1913 et rénové en 1994, via des permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

Considérant que la partie droite du rez-de-chaussée commercial (n° 58) a été aménagée en agence bancaire, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 14/09/2004 ;

Considérant qu'un permis à durée limitée a été octroyé le 18/05/2022 pour le placement de quatre marquises en tant qu'enseignes et des lettrages sur les quatre vitres des commerces du rez-de-chaussée ;

Considérant que la devanture du rez-de-chaussée de l'immeuble est constituée de trois portes d'entrées (une pour chacun des deux commerces et une pour les logements existants aux étages) ainsi que de deux vitrines, l'entrée des logements séparant les deux vitrines commerciales ;

Considérant que le permis d'urbanisme 31320-21 a été notifié en date du 29/10/2021 et visait la transformation des deux rez-de-chaussée commerciaux (transformations intérieures, pose de petits-bois sur les impostes des vitrines et aménagement d'une fromagerie dans le commerce de droite) ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme PU 31320-21 (transformations intérieures et mise en peinture des châssis) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en peinture des châssis et portes d'entrée en bois en bleu foncé ;
- Quelques modifications intérieures :
 - La non-réalisation de l'élargissement de la baie entre la 2^{ème} et la 3^{ème} pièce du commerce de gauche (n° 54) ;
 - L'ouverture d'un mur porteur dans le commerce de gauche, entre le bureau et les archives (3^{ème} pièce du bâtiment) ;
 - L'ouverture du mur porteur entre la 3^{ème} et la 4^{ème} pièce du commerce de droite (entre l'atelier 8 et 11 sur le plan, au n° 58) ;

Vu l'avertissement aux co-proprétaires (annexe II) ;

Vu la demande d'avis au SIAMU, effectuée le 30/05/2022 ;

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 également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé dans la zone légale de protection du « Parc du Jagerveld », classé comme site par Arrêté du Gouvernement du 24/04/1997, en application des articles 207, § 1^{er}, al. 4 et 237, § 1^{er} du CoBAT ;

Considérant que le dossier a dès lors également été envoyé, pour avis, à la commission royale des monuments et des sites ;

Considérant que l'avis de cette instance ne nous est pas encore parvenu ;

Considérant que les châssis existants sont peints en bleu clair ; que la demande prévoit une teinte plus foncée, en accord avec la teinte des marquises octroyées en mai 2022 ;

Considérant que l'accord de teinte entre les menuiseries et les marquises confère une homogénéité au rez-de-chaussée commercial de l'immeuble ;

Considérant que la teinte sobre des menuiseries proposée pour le rez-de-chaussée participe à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les modifications intérieures permettent de disposer d'espaces fonctionnels, en accord avec l'utilisation des rez-de-chaussée commerciaux et faisant suite aux différentes découvertes in situ, en cours de chantier ;

Vu qu'il y aura lieu de se conformer aux conditions qui seront reprises dans l'avis du SIAMU ;

Considérant que cet avis n'est pas encore émis ;

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 :

- **Respecter les conditions émises par le SIAMU, une fois l'avis émis ;**

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 ;

