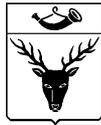


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

24/09/2024

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL – Michele DI ROSA (point 11)
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Boulevard du Souverain, 25

Objet de la demande :

Reconvertir et rénover l'ancienne chaufferie de la Royale Belge en vue d'y développer une mixité fonctionnelle (activité productive de type artisanale et activité commerciale)

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Application de la prescription générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine)

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

Avis de la Commission :

REPORT à la séance du 8/10/2024 dans l'attente de l'introduction des pièces justificatives auprès de Bruxelles-Environnement (Madame PISON-lpison@environnement.brussels) pour la demande de modification du permis d'environnement en vue de vérifier la procédure.

2. Rue des Béguinettes, 26

Objet de la demande :

régulariser le placement d'un groupe de ventilation VMC et son recouvrement par des caissons en bois sur le toit de l'atelier

Motif de la CC :

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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 ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble de caractère datant des années 1920, présentant un gabarit R+1+T avec une entrée cochère ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte d'habitation et d'activité de production de service matériel présentant, à l'arrière un atelier s'étendant profondément en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement, accessible par l'entrée cochère, se situe à l'étage et que l'activité professionnelle occupe toute la superficie du rez-de-chaussée et de l'atelier dont la superficie est de 168m² ;

Considérant que les activités qui y sont exercées sont liées à la photographie, aux arts plastiques et au bien-être ;

Vu le permis PU/29983-16 ayant pour objets principaux l'extension du logement et la transformation de l'atelier

Vu le permis PU/31240-21 ayant pour objet la régularisation de certains travaux non conformes au permis, notamment le placement en toiture d'un groupe VMC sur la toiture, octroyé sous réserve de camoufler ces installations sous une structure végétalisée ;

Considérant que cette condition n'a pas été remplie, que dès lors les travaux restant à régulariser sont le placement du groupe de ventilation VMC et son recouvrement par des caissons en bois ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Deux buses métalliques d'une cinquantaine de centimètres de diamètre qui s'enjambent à la sortie de la toiture et d'un appareil extracteur s'étendant sur une longueur totale de 9m50 ;
- Leur recouvrement par des caissons en bois à clairevoie présentant les dimensions suivantes 2x2x1,50m et 1x1,30x7,50m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur des installations présentes en toiture en ce que :

- Les installations techniques de ventilation ne sont pas intégrées dans le volume des constructions ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'art 126§11 du COBAT : dérogation au RRU :
 - Art.4 du titre I : profondeur de la construction ;
 - Art.6 du titre I : hauteur de toiture + éléments techniques ;
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de remarque introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les accords écrits des propriétaires des maisons voisines approuvant le recouvrement des installations par des caissons en bois naturel (annexe II) ;

Vu la note explicative complémentaire relative aux motivations de l'installation de ventilation ;

Considérant que l'installation de ventilation est liée aux activités professionnelles exercées dans l'atelier ;

Considérant que l'occupation de l'atelier y est estimée à 3,5m² par personne, soit +/- 50 personnes ;

Considérant qu'une telle capacité d'occupation nécessite une bonne ventilation du local ;

Considérant que l'installation choisie, double flux avec récupération de chaleur, a pour but à la fois le confort des occupants et les économies d'énergie ;

Considérant que cette installation était trop volumineuse pour être placée à l'intérieur en ce qu'elle aurait réduit la hauteur sous plafond qui serait devenue insuffisante ;

Considérant que l'utilisation de caissons en bois à clairevoie pour dissimuler les buses et appareillage est la seule solution trouvée permettant de maintenir l'accessibilité à ces installations pour leur entretien (remplacement de filtres ou autre) ;

Considérant que le maintien de bois naturel reste la meilleure solution pour limiter l'impact visuel de cette intervention sur le paysage de l'îlot ;

Considérant que le solde de la toiture est toutefois recouvert d'une toiture verte extensive ;

Considérant qu'en terme de précédent, le seul bien susceptible de s'inspirer de ces actes et travaux est le bien voisin sis au n°24 qui présente également un atelier s'avançant dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'impact sur l'intérieur de l'îlot verdoyant est dès lors limité ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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 réserves de :

- En application l'article 192 CoBAT compléter le cas échéant la couverture végétale extensive de la toiture dès réception du permis et fournir des photos de la réalisation ;

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 RRU en ce qui concerne les articles 4 et 6 du Titre I sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

3. Avenue des Coccinelles, 43

Objet de la demande :

étendre et transformer l'habitation (agrandir la cuisine, réaliser un sas d'entrée, un accès aux combles et changer l'aspect de la porte de garage)

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façade, Rez surélevé sur garage semi enterré + 1 + Toiture à 3 versants, construite sur une parcelle peu profonde ;

Considérant qu'elle fait partie d'une urbanisation en ordre semi ouvert présentant principalement des maisons groupées par deux ou trois ;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démolir l'annexe cuisine existante ;
- Reconstruire une extension latérale et arrière entièrement vitrée au rez-de-chaussée pour agrandir la cuisine et réaliser un hall d'entrée, avec un espace de liaison et de rangement entre les deux ;
- Modifier le chemin d'accès piéton en regroupant les marches d'escalier et avançant le palier d'accès à l'entrée ;
- Régulariser le prolongement de la cage d'escalier vers les combles aménagés en chambre parentale avec salle de bain ;
- Régulariser la modification de l'aspect de la porte de garage (porte à 2 ouvrants en PVC blanc) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en qu'elle prévoit une extension de la construction en zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande constitue des modifications des caractéristiques urbanistiques en ce que le retrait latéral projeté est inférieur aux retraits latéraux généralement présentés pour les habitations de l'environnement proche et dont la dimension minimum est de l'ordre de 1m60 ;

Considérant que la demande est susceptible de porter atteinte à l'intérieur de l'îlot du fait de la faible profondeur de la parcelle et des parcelles voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'art. 126§11 du CoBAT dérogation au RRU en matière d'implantation des constructions : art.12 du titre I du RRU : aménagement des zones de retrait latéral et de cours et jardins ;
- La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de remarque introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que le prolongement de la cage d'escalier permet d'assurer un accès confortable aux combles qui ont été aménagés en chambre parentale avec salle de bain ;

Considérant que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme et améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que la demande vise également à améliorer l'habitabilité de la cuisine qui est de petite dimension en augmentant sa superficie et son éclairage naturel ;

Considérant cependant que l'extension projetée s'étend principalement dans la zone de retrait latéral sur une profondeur de 8m13 ne laissant qu'une distance de 1m15 avec la limite mitoyenne du n°41 ;

Considérant que le projet ne respecte pas le code civil en matière de vues droites en ce qu'il présente des parois vitrées transparentes et ouvrantes à moins de 1m90 de la limite mitoyenne non constituée de mur ;

Considérant que la haie existante entre les jardins se situe entièrement sur le terrain du voisin et est plantée à une distance lui permettant de ne pas empiéter sur la zone de retrait latéral concernée par la demande ;

Considérant que le manque d'espace et de lumière est préjudiciable au bon développement et à la préservation du bon état sanitaire de cette haie et de son rôle de brise-vues entre jardins ;

Considérant que la largeur de l'extension devrait être comprise entre 1m10 et 1m40 (sans vues vers le 41) afin de respecter les caractéristiques urbanistiques du voisinage et le code civil, de préserver le bon état sanitaire de la haie de clôture voisine et d'assurer le bon développement de nouvelles plantations éventuelles en respectant une distance minimum de 1m60 ;

Considérant par ailleurs que la réalisation de parois entièrement vitrées sur les trois faces de l'annexe est une source de pollution lumineuse potentielle pour l'environnement proche ;

Considérant que le modèle de porte de garage en PVC est peu qualitatif, que la mise en œuvre de menuiseries en PVC conduit à la banalisation et à perte de qualité de l'aspect architectural des constructions ;

Considérant qu'il y aurait lieu, lors d'un prochain remplacement, de placer un modèle de porte en bois plus proche du modèle d'origine ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet serait susceptible de respecter le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- Revoir le projet d'extension du rez-de-chaussée en respectant une distance minimum de 1m60 par rapport à l'axe mitoyen ;
- Respecter le code civil en matière de vues droites, soit en respectant une distance minimum de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen pour le placement de fenêtre, soit en plaçant des parois opaques et/ou translucides non ouvrantes ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la construction en zone de retrait latéral sont accordées pour les motifs et aux 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.

4. Rue des Epicéas, 34

Objet de la demande :

construire 2 lucarnes, rehausser la toiture pour placer une isolation de type sarking et placer une unité extérieure d'air conditionné en toiture arrière

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Application de l'art. 6 du COBAT (Le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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 21/11/2016) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale d'alignement bel étage +1+toiture sur garage et entrée au niveau de la voirie présentant une zone de recul et le jardin au niveau du bel étage ;

Considérant que la demande consiste à construire 2 lucarnes, rehausser la toiture pour placer une isolation de type sarking, et placer une unité extérieure de pompe à chaleur sur le toit de la lucarne arrière ;

Considérant que le placement d'une unité extérieure de pompe à chaleur déroge à l'art. 6 titre I, du règlement régional d'urbanisme en ce que seules les souches de cheminée, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser du gabarit de la toiture ;

Considérant que la multiplication du placement de dispositifs extérieurs de conditionnement d'air est susceptible de conduire à une modification des caractéristiques urbanistiques :

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de

- L'art. 126§11 : du COBAT dérogation au RRU, art.6 du titre I (éléments techniques en toiture) ;
- L'art. 6 du COBAT : décision communale de formes supplémentaires de publicité et de consultation ;
- La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que la demande a pour but d'aménager les combles et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation en isolant la façade arrière et la toiture ;

Considérant que la construction de lucarnes permet l'aménagement de deux chambres supplémentaires et d'une salle de bain ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les lucarnes projetées sont situées dans le même plan que les façades qui sont par ailleurs légèrement rehaussées au-dessus des corniches (40cm à l'avant et 20cm à l'arrière) ;

Considérant que la configuration projetée en façade à rue rend sa volumétrie imposante et peu intégrée ;

Considérant par ailleurs que la proposition de réalisation de l'encadrement de la lucarne avant en aluminium de teinte crème attire l'attention sur ce volume qu'il y a lieu d'intégrer avec discrétion

Considérant qu'il est généralement recommandé de réaliser des lucarnes en retrait par rapport au plan des façades pour assurer leur bonne intégration ;

Considérant qu'un retrait de 40cm ne serait pas de nature à mettre l'habitabilité de la chambre en péril ;

Considérant que la lucarne arrière ne respecte pas un recul suffisant par rapport à l'axe mitoyen avec le n°36 pour permettre l'accès à la joue de lucarne et à la toiture en cas de travaux, et que cette lucarne s'apparente plus à une rehausse partielle de façade qu'à un volume en saillie sur plan de la toiture tel que défini par le RRU ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de déplacer ce volume sur l'axe mitoyen, offrant ainsi au voisin la possibilité de s'y accoler ou en respectant un recul d'au moins 60cm par rapport à la mitoyenneté ;

Considérant également qu'il y a lieu de présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux de façade en plaçant des châssis en bois ;

Considérant par ailleurs que les plans présentent des incohérences entre les vues en plan et en élévation au niveau des distances entre les axes mitoyens et les joues de lucarne et/ou les épaisseurs des joues ;

Considérant que le dessin de façade de la lucarne avant est trompeur en ce qu'il donne l'impression que la lucarne est en recul par rapport à la façade avant alors que ce n'est pas le cas et que cette façade est rehaussée avec 40cm de maçonnerie au-dessus de la corniche ;

Considérant que l'unité extérieure de conditionnement d'air à placer sur la lucarne arrière est de petite dimension (max 55x78x29cm) ; qu'elle ne sera pas ou peu visible depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'utilisation d'un système de conditionnement d'air est susceptible d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que les émissions sonores sont limitées à 48 à 67db à 1m de distance, que celles-ci diminuent avec la distance, de 34 à 51db à 6m de distance et ne devraient pas être perturbantes pour le voisinage ;

Considérant néanmoins qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes ; qu'il y a lieu de veiller en tout temps à prendre toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores ;

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

Avis favorable sous réserves de :

- Respecter un retrait de 40cm par rapport à la façade avant ;
- Implanter la lucarne arrière soit en mitoyenneté de l'immeuble sis au n°36, soit à une distance de 60cm de l'axe mitoyen avec cet immeuble ;
- Placer des châssis en bois dans la lucarne de la façade avant ;
- Supprimer les incohérences entre les vues en plan et en élévation ;
- Figurer l'unité extérieure de la pompe à chaleur sur l'élévation arrière ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Veillez en tout temps à la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores qu'elles soient le fait des installations techniques ou humaines.

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 à la prescription du RRU en ce qui concerne le placement d'installations techniques en toiture est accordée pour les motifs et aux 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

5. Drève des Tumuli, 10D

Objet de la demande :

transformer rehausser et étendre l'habitation et construire une piscine avec poolhouse

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir PL 27 délivré le 30/10/1967 et modifié le 13/04/70 et le 21/01/71 ;

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

Considérant que la demande concerne une villa, R+T, de style traditionnel, construite en 1971, située en intérieur d'îlot partageant une voie d'accès carrossable privée avec la parcelle de fond située au n°10D ;

Considérant que la demande consiste à transformer rehausser et étendre l'habitation et construire une piscine avec poolhouse ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre d'une rénovation complète de l'habitation dans le but de l'adapter au confort et au mode de vie actuel, comprenant le remplacement de toutes les techniques et la réalisation d'une isolation performante visant aux économies d'énergies ;

Considérant qu'il s'agit de plus précisément de :

- Construire une extension dont l'emprise est de 58m² comprenant au rez-de-chaussée, un garage pour 2 voitures et un espace pour le rangement de 2 roues, et une chambre avec une salle de bain à l'étage ;
- Agrandir deux lucarnes en façade arrière ;
- Réorganiser le rez-de-chaussée, le hall d'entrée et l'accès à l'étage ;
- Réorganiser la distribution des chambres et des sanitaires à l'étage ;
- Modifier et agrandir les baies de fenêtre du rez-de-chaussée avec placement de grands châssis coulissants en aluminium noir ;
- Remplacer le revêtement de façade en moellons par un parement de briques sur isolant, peint en blanc ;
- Réaliser une cour anglaise et un accès direct vers le sous-sol depuis le jardin à l'arrière du garage ;
- Ouvrir des fenêtres dans le mur du sous-sol donnant sur cette cour ;
- Étendre le sous-sol de 4m² sous l'extension projetée pour accueillir le local technique de la piscine ;
- Construire une piscine extérieure de 50 m² dans la partie de jardin située à l'arrière du garage projeté ;
- Construire un abri en bois de 30m² (pool-house) recouvert d'une à toiture à 4 versants en tuiles, comprenant principalement un espace ouvert avec cuisine et un local de rangement fermé ;
- Redresser le relief du terrain au niveau de la terrasse de la piscine et de l'assise du pool-house accompagné de la construction de soutènements en béton d'une hauteur hors-sol pouvant atteindre 1m25 ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir en ce que :

- L'emprise totale de la villa est supérieure à 1/8 de la superficie du terrain (dépassement de 38m², représentant une augmentation de 12% de la surface maximum autorisée) ;
- La distance des constructions avec la limite mitoyenne de la propriété située à l'arrière est inférieure à 7m (distance projetée variant de 6m40 à 7m pour l'habitation, et de 3m10 à 3m60 pour le pool-house) ;
- La construction du « pool-house » dépasse la notion de petites constructions (abris et éléments décoratif) relevant de l'équipement normal d'un jardin ;
- La hauteur des éléments de soutènements à l'arrière du pool-house dépasse le maximum prescrit de 50cm (dont la hauteur hors sol atteint 1m25) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir (PL 27 délivré le 30/10/1967) ;
- La prescription 16.al4 du PRAS : transformations entraînant un accroissement de 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone de servitude au pourtour des bois ;
- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que le projet d'extension de l'habitation n'implique pas d'abattage d'arbre, et qu'il ne se situe pas sous la couronne des arbres existants ;

Considérant que l'augmentation de volume projetée est limitée à 20% du volume bâti existant et que l'extension s'inscrit dans le style de la construction existante conformément à la prescription relative à la zone de servitudes autour des bois et forêt ;

Considérant toutefois que cette zone ne concerne qu'une petite partie du jardin et qu'elle ne s'étend pas jusqu'à l'habitation ;

Considérant que le projet présente des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions environnantes tant au point de vue volumétrique, que du programme et que de l'emploi des matériaux (brique blanche, tuile rouge, châssis en aluminium noir, bois naturel pour les portes de garage et les joues et encadrements de lucarnes) ;

Considérant par ailleurs que la demande est située en intérieur d'îlot et qu'elle n'est pas visible de l'espace public ;

Considérant que l'extension n'est pas susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle sera peu perceptible depuis les propriétés voisines qui en sont séparées par la présence d'une végétation dense au niveau de la mitoyenneté et d'un chemin d'accès carrossable ;

Considérant que la construction respecte une distance appropriée par rapport à la limite mitoyenne compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent et de son propre gabarit ;

Considérant que les abords situés à l'avant de l'habitation, servant actuellement de parking à l'air libre non organisé, seront réaménagés et replantés de manière à délimiter clairement l'allée carrossable qui sera gravillonnée et d'agrémenter les abords de l'entrée pour rendre cette zone plus accueillante ;

Considérant que la construction du garage permet de supprimer le stationnement sauvage à l'air libre et de réduire les risques de pollution du sol aux hydrocarbures ;

Considérant toutefois que la largeur projetée de l'accès carrossable est de 3m et pourrait être réduite à deux bandes de roulement jusqu'à la hauteur de l'extension projetée afin de compenser la minéralisation et l'imperméabilisation engendrée par le projet ;

Considérant que le chauffage de la maison et de l'eau est assuré par une pompe à chaleur qui est située en cave ;

Considérant que cette installation est accompagnée par un système de ventilation double flux ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de données techniques relatives à ces installations ;

Considérant que ces installations nécessitent des sorties de bouches d'aération ou d'unités extérieures qui sont susceptibles d'être à l'origine d'émissions sonores, que la localisation de celles-ci n'est pas précisée, ni sur les plans, ni dans la note explicative ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes, et qu'il y a lieu de prendre en tout temps les dispositions nécessaires pour garantir la quiétude du voisinage ;

Considérant que la fosse septique existante sera remplacée par une microstation d'épuration individuelle qui sera située sous le chemin d'accès au garage dans la zone de retrait à l'avant de l'habitation et dont les eaux claires seront conduites vers une zone d'épandage horizontal située au centre de la pelouse ;

Considérant que la demande s'accompagne également du placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie placée dans le sol à l'arrière du garage, dont les eaux seront réutilisées pour les chasses des toilettes, la machine à lessiver et l'entretien du jardin, et dont le trop plein sera redirigé vers la zone dépendage ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement tout en mettant en œuvre des techniques répondant à la politique des économies d'énergie et de protection de l'environnement de la région de Bruxelles capitale ;

Considérant que le projet de piscine et de pool-house tentent de s'intégrer dans la pente du jardin par un aménagement descendant composé de cheminement et terrasse dallés agrémentés de plantations ;

Considérant que la bande de terrain longeant le chemin d'accès à l'habitation voisine du n°10b présente un talus dont le dévers s'accroît en s'éloignant de l'habitation ;

Considérant que ce talus est densément planté et forme d'un écran végétal garantissant l'intimité des propriétés ;

Considérant cependant que la longueur de l'aménagement et l'implantation du pool-house, mordant dans ce massif végétal, engendrent une imperméabilisation et un remblais trop proches et trop importants par rapport au niveau naturel qui impactera négativement la végétation située à proximité ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les interventions sur le sol et la végétation et de chercher une meilleure implantation pour le complexe piscine et pool-house et/ou de revoir ses dimensions afin de préserver la végétation existante et les habitats qu'ils abritent ;

Considérant que les techniques d'entretien, de filtration, de chauffage, de vidange éventuelle de l'eau et de la piscine ne sont pas exposées dans la demande ;

Considérant toutefois qu'une évaluation préalable des incidences du projet sur la zone Natura 2000 a été jointe au dossier même si celle-ci n'était pas requise en ce que la partie du jardin comprise dans le périmètre de protection de 60m n'est pas concernée par les travaux ;

Considérant que celle-ci préconise d'appliquer certaines mesures visant à atténuer l'impact du projet, du chantier et des activités humaines sur la faune et la flore alentour ;

Considérant par ailleurs que le bien se situe en zone à valeur biologique élevée sur la carte d'évaluation biologique et en zone de développement sur la carte du réseau écologique éditée par Bruxelles-Environnement ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir, à la fois, les dimensions et l'implantation des installations de loisir et la largeur du chemin d'accès carrossable, et de respecter les recommandations reprises dans l'évaluation des incidences du projet sur son environnement proche ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet s'accordera aux caractéristiques urbanistiques et paysagères du quartier et sera susceptible de ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- Réduire l'accès carrossable à deux bandes de roulement jusqu'à la hauteur de l'extension projetée afin de compenser la minéralisation et l'imperméabilisation engendrée par le projet ;

- Préciser l'emplacement des bouches d'aération et d'unités extérieures d'extraction d'air éventuelles, et fournir une note relative aux émissions éventuelles de bruit par les installations de ventilation et de chauffage ;
- Veillez en tout temps à la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores qu'elles soient le fait des installations techniques ou humaines (usage familial respectueux du voisinage) ;
- Revoir l'implantation, les niveaux et les dimensions du complexe piscine et poolhouse afin de, l'écarter du massif végétal existant et de limiter le volume des terres de remblais et déblais ;
- Fournir un relevé précis de la végétation de ce massif indiquant la position, les espèces, les dimensions, et la projection au sol des couronnes des arbres, accompagné d'un reportage photographique complémentaire ;
- Fournir des précisions quant au volume des terres excavées et au charroi de chantier ;
- Compléter l'aménagement des abords (accès et entrée compris) avec l'indication des points et du type d'éclairage ;
- Respecter les mesures d'atténuations décrites dans l'évaluation préalable des incidences du projet sur la zone Natura 2000, en ce qui concerne :
 - o La limitation des reflets dans les vitrages ;
 - o Le choix du type de piscine et son entretien ;
 - o Les installations et l'usage d'éclairages intérieur et extérieur, l'entretien du jardin, ... ;
 - o Les précautions à prendre durant le chantier par rapport aux plantations et à la manipulation des terres et d'espèces végétales invasives ;
- Fournir une note complémentaire précisant le type de piscine, le mode d'entretien, de chauffage, de filtration, et de vidange, en rapport avec ces recommandations ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du permis de Lotir en ce qui concerne l'emprise et l'implantation de l'habitation sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés des abords répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à nouveau à l'avis de la commission de concertation avant délivrance du permis d'urbanisme.

6. Avenue des Hannetons, 38

Objet de la demande :

construire 2 lucarnes, étendre le rez de jardin et transformer l'habitation

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 7 « Wiener », A.G. de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2011 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage construite en 1959 située au centre d'un petit groupe de 3 habitations dont les jardins sont situés en rez-de-jardin et dont le gabarit est R+2+Toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation ne disposant que de 2 chambres et dont le grenier n'est pas aménagé ;

Considérant que la demande consiste à construire 2 lucarnes, étendre le rez-de-jardin, isoler et transformer l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Étendre le rez-de-jardin sous l'annexe cuisine existante et sous la terrasse existante de fait au bel étage en vue d'aménager un cabinet de kinésithérapie ;
- Étendre la terrasse et déplacer l'escalier menant au jardin qui est un escalier droit plus ou moins central ;
- Décloisonner le bel étage pour augmenter l'espace du living et l'ouvrir plus largement sur l'extérieur en supprimant l'allège de fenêtre ;
- Déplacer le WC du bel-étage vers la salle de bain située au 2^{ème} ;
- Prolonger l'escalier jusque dans les combles ;
- Construire 1 lucarne dans chaque versant de toiture pour aménager 2 chambres et une salle de douche supplémentaires ;
- Isoler la toiture avec une épaisseur de 18 cm de fibre de bois (dont 8 cm entre chevrons), entraînant une rehausse du faite de toiture de 15cm ;
- Isoler la façade arrière, après démontage de la brique de parement, par placement d'un enduit sur isolant de 16 cm d'épaisseur ;
- Modifier la porte d'entrée et de garage ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que les lucarnes ne respectent pas le retrait minimal imposé de 70cm par rapport au plan des façades, ni la distance de 1m par rapport aux axes mitoyens, ni les 2/3 de la largeur de la façade en ce qui concerne la lucarne avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la largeur de la lucarne avant qui est supérieure aux 2/3 de développement de la façade (titre I, art. 6) et la profondeur des constructions (titre I, art. 4) en ce que l'escalier de jardin constitue une construction qui s'étend au-delà des profondeurs de références des immeubles contigus ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 du CoBAT ;
- Dérogation au PPAS (prescription 2.4. : bon aménagement des lieux / lucarnes) ;
- Dérogation au RRU l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- La prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que les extensions projetées du rez-de-jardin et de la terrasse sont conformes au RRU en matière de profondeur en ce qu'elles ne dépassent pas le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que l'extension du rez-de-jardin, dont la destination sera un cabinet de Kinésithérapie, est réalisée en décaissant pour atteindre une hauteur sous plafond de 2m48 ;

Considérant que l'extension projetée de la terrasse n'est pas conforme au code civil et présente des vues droites et plongeantes sur le bien voisin n°40 en ce qu'elle dépasse de 1m10 la profondeur de l'annexe voisine ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de réaliser une rehausse du mur mitoyen d'une hauteur de 1m80 par rapport au niveau fini de la terrasse sur toute la profondeur de l'extension ;

Considérant qu'il existe déjà un escalier droit descendant de la terrasse actuelle, qu'il est conforme au code civil et compris dans la zone constructible du PPAS ;

Considérant que la membrane d'étanchéité de l'annexe existante est apparente et visible depuis les étages ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les vues sur l'intérieur de l'îlot depuis les étages en prévoyant une finition extérieure plus esthétique comme celle des graviers roulés ;

Considérant que la rehausse du faîte de toiture est inhérente à la nécessité d'isolation et n'a pas d'impact sur les qualités résidentielles et paysagères de l'environnement proche ;

Considérant que la lucarne avant est située en retrait de la façade avant de +/- 40cm et à 75cm des axes mitoyens ;

Considérant que ces distances se rapprochent des retraits imposés et que la largeur projetée permet d'aligner les baies de fenêtre sur les baies de la façade existante, respectant ainsi son esthétique et son équilibre architectural ;

Considérant que de nombreuses habitations du quartier présentent des lucarnes de ce type en façade avant qui sont pour la plupart préexistante à l'adoption du PPAS et dérogent à ces prescriptions ;

Considérant que la lucarne arrière, plus modeste, est située dans le plan de la façade arrière et à une distance de seulement 28 cm de l'axe mitoyen avec le n°40 ;

Considérant que cette position la rend imposante et ne permet pas une bonne intégration dans le versant de toiture ;

Considérant par ailleurs qu'elle ne laisse pas suffisamment d'espace par rapport à l'axe mitoyen pour l'accès à la joue de lucarne et à cette partie de toiture en cas de construction d'une lucarne similaire chez le voisin et d'intervention nécessaire ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter un retrait minimum par rapport à la façade identique à celui de la lucarne avant (40cm) permettant d'alléger l'aspect massif de la lucarne, dû à la présence de l'allège de fenêtre, et une distance minimum de 50 cm par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que les lucarnes seront habillées de zinc prépatiné et que l'extension du rez-de-jardin sera recouverte d'un bardage en bois naturel ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peints en gris à l'arrière et en bleu foncé à l'avant ;

Considérant que le revêtement en brique rouge présent aux étages en façade avant est maintenu, que le revêtement en pierre bleue du rez-de-chaussée actuellement peint en blanc sera décapé et que la corniche existante sera rénovée ;

Considérant que l'ensemble constitué de la porte d'entrée et des parties vitrées latérales sera remplacé par un nouvel ensemble en bois de couleur bleu foncé et que la porte de garage sera rénovée et peinte en bleu foncé,

Considérant que les châssis existant aux étages sont en PVC blanc, qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de les remplacer à terme par des châssis en bois ;

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 la couleur-bleu foncé proposée pour les châssis de lucarne et les portes d'entrée et de garage contraste de manière trop importante avec les autres couleurs et matériaux de façade et perturbe la lecture et l'équilibre architectural de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'emploi de couleurs différentes afin de garder la sobriété du langage architectural et préférer les teintes de gris s'accordant avec le zinc et la pierre bleue ;

Considérant par ailleurs que le plan ne reprend pas les garde-corps existants devant les châssis du bel étage, qu'il y a lieu de les maintenir à la fois pour l'aspect sécuritaire et pour leur intérêt esthétique dans la composition de façade ;

Considérant que la zone de recul a été entièrement minéralisée ; que la demande prévoit de revenir à la situation existante de droit ;

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

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

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 respecte le bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous réserve de

- Respecter une distance minimum de 50cm entre la joue de lucarne arrière et l'axe mitoyen avec le n°40 ;
- Respecter pour la lucarne arrière le même retrait par rapport au plan de la façade que le retrait projeté pour la lucarne avant soit 40cm ;
- Réaliser une rehausse du mur mitoyen atteignant une hauteur de 1m90 par rapport au niveau fini de la terrasse sur toute sa profondeur, entre celle-ci et le n°40 ;
- Recouvrir la membrane d'étanchéité de la toiture plate de l'annexe existante d'une finition gravillonnée ;
- Ne pas utiliser de teinte bleu foncé pour les menuiseries de la lucarne et du rez-de-chaussée en façade avant et préférer une gamme de gris ton sur ton s'harmonisant avec le zinc et la pierre bleue ;
- Maintenir les garde-corps des fenêtres du bel étage ;
- Remplacer les châssis en PVC de la façade avant par des châssis en bois peints en blanc ;
- 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 les travaux de remise en état de la zone de recul dans l'année suivant la réalisation 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 PPAS et du RRU en ce qui concerne les lucarnes sont accordées pour les motifs et aux 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.

7. Avenue des Longicornes, 3

Objet de la demande :

isoler la toiture par l'extérieur et régulariser des transformations intérieures et extérieures

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées, d'inspiration art-déco, construit en 1936, et repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur et de régulariser des transformations intérieures et extérieures ;

Considérant que la demande de régularisation porte plus précisément sur :

- Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC ;
- La construction d'un volume vitré dans la cour arrière ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture et hauteur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement de la zone de cour) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

Isolation de la toiture

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur ; que la demande déroge donc à l'article 6 du titre 1 du RRU en ce que la toiture dépassera celle du bien voisin d'environ 27 cm ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

Considérant que le dépassement sera mineur et peu perceptible depuis la rue ; que le revêtement de toiture sera inchangé ; que l'isolation par l'extérieur n'impactera donc pas significativement l'harmonie de l'ensemble repris à l'inventaire ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture est acceptable ;

Remplacement des menuiseries

Considérant que les châssis en bois prévus dans la situation de droit (permis de 1996) ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural du bien et de l'ensemble repris à l'inventaire ; qu'il y a lieu de respecter le langage architectural de l'époque de construction, et donc les matériaux d'origine ;

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 la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte vitrée en PVC blanc ;

Considérant que les menuiseries participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, en particulier des immeubles faisant l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que la régularisation de la porte existante n'est donc pas souhaitable ; qu'il convient de prévoir une porte d'entrée s'inspirant de la porte d'origine (porte en bois avec soubassement, vitrage central et quincaillerie assortie) ;

Construction d'un volume vitré dans la cour arrière

Considérant que le bien disposait, selon la situation de droit, d'une petite cour intérieure enclavée entre les façades arrière du bien et le mur de pignon du n°49 de l'avenue des Coccinelles ;

Considérant que cette cour a été couverte d'une toiture vitrée afin d'agrandir la cuisine qui était, elle aussi, de dimension réduites (7m²) ;

Considérant que la demande déroge donc 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 le volume à régulariser dépasse, d'après la situation de droit, le profil mitoyen du bien voisin ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du titre 1 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que la cour a été entièrement couverte ;

Considérant que cette cour était un espace extérieur minéralisé d'environ 5m², enclavé et peu qualitatif ; qu'il ne serait pas judicieux de végétaliser cet espace ombragé et humide ;

Considérant que la toiture vitrée permet de maintenir un apport de lumière naturel aux pièces de vies du rez-de-chaussée

Considérant qu'une intervention similaire a été réalisée chez le voisin ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le volume à régulariser n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'ensemble ou aux normes d'habitabilité ; que ces dérogations sont acceptables ;

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 :

- Prévoir, pour les menuiseries visibles depuis l'espace public, des menuiseries en bois ;
- Prévoir une porte d'entrée s'inspirant de la porte d'origine (porte en bois avec soubassement, vitrage central et quincaillerie assortie) ;
- 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 1er 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 titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (article 4) et la profondeur (article 6) de la construction, ainsi que l'aménagement de la zone de cour et jardin (article 12) sont accordées pour les motifs et aux 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.

8. Rue du Grand Veneur, 29

Objet de la demande :

régulariser une annexe de 7m² sur le côté d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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) ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant l'autorisation 3.402, visant à construire une annexe indépendante, délivrée le 05.08.1921, par le Collège des Bourgmestre et échevins ;

Considérant le permis d'urbanisme PU/31649-22, visant à réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture, notifié le 09/10/2023 par le Collège des Bourgmestre et échevins ;

Considérant que la demande porte sur une habitation mitoyenne unifamiliale à trois façades de gabarit rez+1+combles construits entre 1900 et 1918 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une annexe de 7 m² en zone latérale d'une maison unifamiliale ainsi que l'isolation du mur pignon ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- D'une annexe de 7 m² sur la zone latérale de l'habitation dont la date de la réalisation reste inconnue ;
- De la pose d'un crépi sur isolant d'une épaisseur de 16 cm sur le mur pignon de l'habitation ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin du n° 31 (annexe II) ;

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

- Dérogations aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions mitoyennes (titre I, art. 3) et hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le volume a été construit en retrait par rapport au front bâti et sur une hauteur d'un seul niveau ;

Considérant que le demandeur a construit en zone latérale, en recul d'environ 3,20 m par rapport au plan de la façade avant, un volume sur un niveau, d'une longueur de 4,20m et d'une largeur de 1,58m ;

Considérant que la toiture de l'annexe est en pente, d'une hauteur maximale de 2,95 m vers l'arrière et minimale de 2,05 m vers l'avant ;

Considérant qu'on accède, depuis l'espace public, à ce volume via un portique en bois d'une hauteur de 1,60m ;

Considérant cependant que ce portique a été modifié et réutilisé suite à l'isolation des pignons et qu'il y a lieu de choisir un nouveau portique en bois qui s'intègre davantage au bâti environnant ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que le volume est traversant, pour accéder à la partie arrière de l'habitation ;

Considérant que le volume construit sert de buanderie et communique directement avec le local cuisine ;

Considérant l'absence d'informations concernant l'année de construction de l'annexe ;

Considérant cependant que ce dernier apparaît sur les plans d'implantation du permis d'urbanisme du voisin au n°31 datant de 1995 ;

Considérant que le volume n'est pas visible depuis l'espace public en ce que l'annexe est en recul par rapport à la façade avant et que le chemin d'accès aux maisons est en pente ainsi que surélevé par rapport à la rue du Grand Veneur ;

Considérant que les documents graphiques présentent certaines incohérences par rapport aux photos transmises avec la demande de permis, qu'il y a lieu de lever ces discordances ;

Considérant que le demandeur a également isolé le mur pignon d'un complexe crépi sur isolant d'environ 16 cm et que le voisin du n° 31 a fait de même ;

Considérant que, suivant les documents graphiques, le passage libre entre les deux murs isolés est limité à 1,20 m ;

Considérant que l'isolation des murs pignons est dispensée de permis d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article 21/1.3° de l'Arrêté dit de « Minimales Importances » ;

Considérant que, d'un point de vue énergétique, le projet vise une amélioration permettant d'atteindre les objectifs fixés par la région bruxelloise ;

Considérant, par conséquent, que les travaux à régulariser ne sont 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 d'implantation d'une construction mitoyenne (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables, moyennant certaines adaptations au niveau du portique d'entrée ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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 :

- Choisir un nouveau portique en bois qui s'intègre davantage au bâti environnant ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, mettre en place le nouveau portique dans les 3 mois suivant la notification du permis ;

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 de l'urbanisme en matière d'implantation et d'alignement d'une construction mitoyenne (titre I art 3) ainsi que de la hauteur de la façade avant (titre I art 5) sont accordées pour les motifs et aux 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.

9. Rue des Archives, 88

Objet de la demande :

transformer le volume arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne à 2 façades

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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) ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation mitoyenne de gabarit R+1+ toiture à versants comportant une annexe sur trois niveaux ;

Considérant que le niveau du jardin se situe à plus de deux mètres sous le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant les autorisations et permis suivants autorisés par le collège des Bourgmestre et échevins:

- 2 avril 1948 : transformations au niveau du rez-de-jardin et rez-de-chaussée en façade arrière ;
- 19 juin 1953 : construction d'une annexe au 1^{er} étage en façade arrière ;
- 29 avril 1994 : rénover la façade arrière ;
- 28 mai 2015 : mettre en conformité un escalier en façade arrière et peindre la façade à rue ;

Considérant qu'il s'agit de transformer le volume arrière de la maison unifamiliale mitoyenne à 2 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du volume existant de type véranda, au premier étage en façade arrière ;
- La construction d'une annexe à la place du volume véranda en surplomb de 9 cm du volume du rez-de-chaussée ;
- La modification de la verrière inclinée par la réalisation d'une toiture plate avec rehausse des murs mitoyens ;
- La pose d'une isolation de 20 cm, enduit inclus, le long des murs mitoyens n'accueillant pas de construction sur les propriétés voisines ;

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 d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU :

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la verrière inclinée sera remplacée par un volume à toiture plate qui dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

Considérant que les annexes actuelles en façade arrière présentent une mixité importante par rapport aux divisions et disposition des châssis ;

Considérant que cette façade se compose de châssis en bois peints en bleu, d'un revêtement en enduit de teinte blanche ainsi que d'un escalier et garde-corps métalliques peints en bleu ;

Considérant que le volume de la véranda est en retrait d'environ 80 cm par rapport au volume du rez-de-chaussée et dispose d'un petit balcon d'une largeur de 3,18 m sur une profondeur de 60 cm ;

Considérant que les immeubles voisins sis aux n° 86 et 90 disposent chacun d'une annexe au niveau des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet propose un nouveau volume contemporain à toit plat isolé avec un bardage métallique de teinte gris moyen, des châssis métalliques de teinte vert céladon ainsi qu'un garde-corps métallique de couleur grise ;

Considérant que la profondeur de l'extension sollicitée dépasse légèrement la profondeur de l'annexe existante à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, à savoir d'environ 9 cm ;

Considérant que le volume projeté surplombe donc légèrement les volumes existants ;

Considérant que le projet inclut le placement d'un complexe isolant le long des murs mitoyens n'accueillant pas de construction sur les propriétés voisines ; qu'il y a lieu de disposer de l'accords, enregistré, des propriétaires voisins pour pouvoir mettre en œuvre cette isolation ;

Considérant que les murs mitoyens avec le n°86 et 90 devront être rehaussés d'environ 74 cm sur la partie haute de la verrière et d'environ 1,20 m sur sa partie basse ; et prolongés en profondeur d'environ 80 cm ;

Considérant que la profondeur générale boisée des jardins de l'îlot ainsi que la distance des habitations voisines à environ 80 m, diminue l'impact visuel de l'annexe en intérieur d'îlot ;

Considérant, par conséquent, que les modifications demandées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'uniformiser les teintes au niveau de la façade arrière par rapport aux châssis, portes et garde-corps existants ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de la nouvelle annexe s'aligne sur la hauteur sous plafond des locaux de nuit, c'est-à-dire 2,78 m ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une nouvelle salle de bain avec un espace d'environ 10m² dédié à la chambre n°2 ;

Considérant que la nouvelle toiture plate sera revêtue d'une membrane d'étanchéité EPDM ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleur 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 favoriser l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

Considérant que les toitures végétales extensives présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent une régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter les surcharges du réseau d'égouts ;

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

Considérant également qu'une des conditions du dernier permis d'urbanisme de mai 2015 (réf PU/29771-15) n'a pas encore été réalisé ; c'est-à-dire la simplification en façade avant de la division des châssis et de la porte d'entrée en s'inspirant des caractéristiques typologiques des immeubles de la même époque, présents dans la rue lors du remplacement à terme des châssis et porte en façade à rue ;

Vu l'avertissement (annexe II) ainsi que les documents graphiques de synthèse signés pour accords par les deux propriétaires voisins aux n° 86 et 90 ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser des finitions soignées des murs mitoyens modifiées ;
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 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 DE :

- **Uniformiser les teintes au niveau de la façade arrière par rapport aux châssis, portes et garde-corps ;**
- **Respecter les conditions du PU/29771-15 du 17/06/2015 : « En façade avant simplifier la division du châssis et de la porte d'entrée en s'inspirant des caractéristiques typologiques des immeubles de la même époque, présents dans la rue lors du remplacement à terme des châssis et porte en façade à rue » ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés dans l'année 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 règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (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.

10. Avenue des Jardinets, 14

Objet de la demande :

rénover l'intérieur des appartements, ajouter un chien assis côté rue et agrandir un chien assis côté jardin, construire une extension au rez-de-jardin et ajouter un escalier intérieur

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartements de gabarit rez+2+toiture à versants, construit en 1958 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover l'intérieur des appartements, ajouter un chien assis côté rue et agrandir un chien assis côté jardin, construire une extension au rez-de-jardin et ajouter un escalier intérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe à l'arrière de l'immeuble ;
- La construction d'une lucarne dans le versant avant du toit ;
- La transformation de la lucarne existante dans le versant arrière du toit ;
- L'aménagement d'une terrasse de jardin derrière la nouvelle annexe ;
- La reconstruction de la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'un 3^{ème} appartement dans l'espace sous combles ;
- Le réagencement des espaces intérieurs du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin ;
- La régularisation des portes de garage, des châssis et des volets installés en façades visibles depuis la rue et de l'aménagement de la zone de recul ;

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

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que deux lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le manque d'une étude d'ensoleillement ;
- Les vues directes pouvant être engendrées de la fenêtre prévue sur le côté droit de l'annexe ;
- La possibilité de prévoir, à l'avenir, une extension au 2^{ème} étage sur le toit de cette annexe projetée ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement n'est requise pour ce genre de projet ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

La construction d'une annexe et le réaménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que l'immeuble à appartements se compose comme suit :

- Deux garages, des espaces communs et un atelier au niveau du rez-de-chaussée ;
- Deux logements aménagés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Un espace sous combles doté d'une petite lucarne et accessible depuis l'escalier commun ;

Considérant que le projet concerne principalement :

- Le réaménagement des espaces communs existants au rez-de-chaussée et l'installation d'un escalier privé reliant l'atelier avec l'appartement du 1^{er} étage ;
- La construction d'une annexe arrière en vue d'agrandir le logement du 1^{er} étage ;
- La reconstruction de la terrasse sise à l'arrière du logement du 2^{ème} étage, au-dessus de la nouvelle annexe ;
- La construction d'une lucarne avant et l'agrandissement de la lucarne arrière en vue d'aménager un 3^{ème} logement dans les espaces sous combles ;

Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée composée de deux garages reste inchangée ;

Considérant que les espaces du rez-de-chaussée sis derrière les deux garages seront réaménagés en une chaufferie, une cave, un espace commun et un atelier agrandi ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un escalier privé, permettant un lien direct entre l'atelier et l'appartement du rez+1 ;

Considérant que cet atelier sera doté d'une ouverture de baie de 1,96 m x 0,97 m à l'arrière ; que la baie latérale existante sera élargie à environ 1,68 m ;

Considérant que l'aménagement actuel de l'appartement du rez+1 se compose de deux chambres de 12,88 m², un living de 19,66 m², une cuisine de 4,25 m² et d'une salle de bain ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension à l'arrière du rez+1 ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée d'environ 7 m par rapport à l'alignement des façades arrières des biens sis au n°12 et n°16 ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 15,70 m ;

Considérant que la hauteur totale de l'annexe sera portée à 5,29 m par rapport au rez-de-chaussée et à environ 4,15 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant dès lors que la que l'annexe projetée déroge aux dispositions des articles 4 et 6 du titre I du RRU en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que cette annexe sera implantée en recul de 1,90 m par rapport à la propriété voisine sise au n°12 et d'environ 2,80 m par rapport à l'axe mitoyen avec le n°16 ; que la construction de cette annexe n'implique aucune modification au niveau des deux mitoyennetés ;

Considérant que cette nouvelle annexe permet d'agrandir et de réaménager les pièces de vie de cet appartement ; que ces dernières seront composées d'une cuisine/salle à manger/salon d'environ 41 m² ;

Considérant qu'elle sera dotée d'une grande baie vitrée d'angle de 2,36 m de hauteur sur une largeur arrière de 3,89 m et latérale gauche de 1,91 m ;

Considérant que la baie vitrée latérale se situe à environ 2,80 m de la zone du retrait latéral de la propriété voisine sise au n°16 ; que la distance entre les façades latérales des deux habitations est d'environ 6 m ;

Considérant que la nouvelle cuisine/salle à manger sera dotée d'une baie vitrée d'angle prévue entre la façade latérale droite de l'annexe et la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que les baies latérales droites de la nouvelle annexe et de l'atelier se situent à 1,90 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°12 ; conformément aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que l'extension dotée de cette grande baie vitrée permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet également d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la profondeur de la construction de référence, sise à au n°12, est anormalement faible ; que l'annexe projetée s'aligne avec celle de l'ensemble des immeubles agrandis sis dans le même îlot de l'avenue des Jardinets ;

Considérant que cette annexe sera recouverte d'un bardage sur isolant, en bois de teinte claire ;

Considérant que l'annexe projetée s'intègre discrètement et sans porter atteinte aux qualités résidentielles et verdoyantes de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'art. 4 et 6 relatives à la profondeur et la hauteur de l'annexe sont acceptables ;

Considérant qu'une terrasse sera construite devant la nouvelle annexe ; que sa largeur de 3,31 m sera limitée à la largeur du chemin d'accès latéral, soit à environ 1,50 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°16 ;

Considérant que l'emplacement de cette terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vues directes ; qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de cette terrasse à un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°16 ;

La reconstruction de la terrasse du 1^{er} étage :

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage, d'une largeur de 3,20 m et une profondeur d'environ 1,50 m, sera démolie ;

Considérant que le projet prévoit de la remplacer par une terrasse de 3,66 m de largeur et 1,60 m de profondeur, aménagée sur le toit plat de la nouvelle annexe ;

Considérant qu'au vu de l'emplacement de cette terrasse en recul de 90 cm par rapport à la façade de la nouvelle annexe, respecte le code civil en matière de vues directes ; que celle-ci constitue une situation existante de droit et ne présente aucun préjudice à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'elle sera dotée d'un garde-corps composé de bois et de treillis ;

Considérant que les plans ne portent pas de précisions concernant le revêtement prévu sur la partie inaccessible du toit plat de l'annexe ;

Considérant que les finitions de teinte foncée sont liées aux îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; qu'il convient dès lors de choisir pour les toits inaccessibles, une finition de teinte moyenne ou claire ;

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 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 à faible débit ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir une citerne d'eau de pluie ;

L'aménagement des combles :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un 3^{ème} logement dans l'espace sous combles ;

Considérant que cet espace doté d'une petite lucarne et accessible via l'escalier principal de l'immeuble est actuellement aménagé en un grenier ;

Considérant que ce grenier de 40 m² sera aménagé en un appartement d'environ 61 m² composé d'un séjour/cuisine/salle à manger de 31,50 m², une chambre de 14,10 m², une salle de bain de 3,90 m² ;

Considérant que l'aménagement du grenier en espace habitable implique la construction d'une lucarne dans le versant avant et l'agrandissement de la lucarne existante à l'arrière de la toiture ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue à l'avant atteint 4,06 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 14,10 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,30 m minimum, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en recul de 70 cm par rapport au plan que la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 3,30 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 70 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant cependant que les proportions entre le plein et le vide de la face de la lucarne avant portent atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade visible depuis l'espace public ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade avant afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un châssis plus large permettant une intégration discrète et proportionnée de cette lucarne ;

Considérant que la lucarne arrière sera agrandie ; que sa largeur intérieure sera portée à 4,06 m, ce qui permet l'aménagement d'un salon d'environ 15 m² à une hauteur sous plafond de 2,30 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face de la lucarne, située en recul de 1,80 cm par rapport au plan que la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 4,06 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 88 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors que l'appartement projeté, disposant d'un petit grenier, est adapté aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels et respecte les normes d'habitabilité conformément aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

L'aménagement des abords :

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul d'origine est aménagée en quatre bandes de roulement de 50 cm pour l'accès carrossable aux deux garages et en 5 zones perméables et plantées en pleine terre ;

Considérant que la l'aménagement actuel de la zone de recul dispose de deux parterres latéraux présentant une largeur de pratiquement 0,50 m perméable et planté en pleine terre ; que le reste de la superficie de la zone est minéralisé ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'art.11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le projet prévoit d'élargir le parterre latéral droit à environ 70 cm, soit jusqu'au niveau de la porte de garage droite ;

Considérant que bien que cette augmentation de la superficie perméable, la zone de recul reste davantage imperméabilisée comparée à la situation de droit ;

Considérant que le taux d'imperméabilité de l'aménagement de droit de cette zone atteint environ 30% ;

Considérant dès lors que cette zone de recul en situation projetée sera imperméabilisée à environ 85 % de sa superficie totale ;

Considérant que l'imperméabilisation excessive des abords participe à l'augmentation des températures, est liée aux îlots de chaleur urbains, ce qui pourrait engendrer des perturbations au niveau du confort et du bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et qu'il y a lieu de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir pour la zone de recul un aménagement identique à la situation de droit ;

Considérant par ailleurs, qu'au vu de l'augmentation de la densité de logement, il y a lieu de favoriser la mobilité active en prévoyant un local vélo intégré dans le volume construit ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation du placement des caissons à volets en PVC et du remplacement des châssis et portes de garage en PVC, entre 2010 et 2013, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que les caissons à volets sont étrangers aux caractéristiques architecturales de l'avenue ;

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

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

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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 dès lors que le placement de menuiserie en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de supprimer ces caissons à volets et de placer, lors du prochain remplacement, des châssis et portes respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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 :

- Choisir, de préférence pour les nouveaux châssis et portes, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Supprimer les caissons à volets placés en façade avant ;
- Prévoir un châssis occupant toute la largeur de la nouvelle lucarne avant, permettant une intégration discrète et proportionnée de celle-ci ;
- Revoir l'emplacement de la terrasse prévu à l'arrière de l'annexe, à un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°16 ;
- Prévoir un local vélo accessible depuis la rue et intégré dans le volume construit ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser, dans les 3 mois suivant la fin du gros-œuvre, un aménagement de la zone de recul identique à la situation de droit ;

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 des articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la construction d'une annexe 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

11. Place Antoine Gilson, 1

Objet de la demande :

Proposer une nouvelle mouture de projet d'aménagement d'un accès PMR au bâtiment avec installation d'un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux.

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

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 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Avis de la Commission :

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

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, le long d'un espace structurant suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 12 septembre 1996 classant comme monument la totalité de la maison communale de Watermael-Boitsfort sise place Gilson 1, à Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 09/09/2024 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescription particulières du PRAS ;
- 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

- Application de l'article 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) ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 5/08/2024 ;

Vu l'avis Access&Go du 14/08/2024 :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigence du RRU. A condition que l'entrée PMR soit munie d'une sonnette pour permettre aux personnes en fauteuil roulant de recevoir de l'aide pour ouvrir la porte. De plus, le lavabo de la seconde toilette PMR (à l'étage) doit être déplacé de façon à ne pas entraver l'aire de transfert de la cuvette. » ;

Considérant que la demande d'avis à la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été introduite le 18/07/2024 ;

Considérant l'article 177§ 3. du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) indiquant que « sous réserve des hypothèses visées à l'alinéa 2, à défaut pour l'administration ou l'instance consultée d'avoir envoyé son avis au fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la demande de celui-ci [...], la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis hors délai » ;

Considérant qu'il convient de poursuivre la procédure sans l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) qui n'a pas été envoyé dans les délais impartis ;

Considérant que la villa devenue hôtel communal de Watermael-Boitsfort, fut construite en 1845 pour la famille Le Hardy de Beaulieu ; qu'en 1866 que le bâtiment a été acheté par la commune et aménagé en maison communale ;

Considérant qu'en 1905, la maison d'esprit néoclassique est dotée d'un avant-corps néoclassique teinté d'Art nouveau par Ernest Blérot qui modifia également le corps central : que la façade arrière fut ajoutée en 1930-32 par l'architecte communal Arthur Cullus ;

Considérant que les façades du bâtiment sont en briques revêtues d'un parement imitant la pierre blanche sur un soubassement en pierre bleue ; que la façade principale est accentuée par un imposant escalier en pierre bleue s'élargissant dans le bas et aboutissant à un porche à piliers couronné d'un balcon ;

Considérant que les portes d'entrées aux deux extrémités du bâtiment sont ornées de vitraux tandis que l'escalier monumental intérieur est doté de ferronneries et d'un vitrail Art nouveau ; que l'intérieur a conservé l'essentiel de ses dispositifs d'époque ;

Considérant que la demande porte sur les principales interventions suivantes :

1. Aménagement d'un accès à la maison communale pour les PMR, depuis l'entrée principale du bâtiment, sous l'escalier d'honneur ; réagencement de l'ancien logement du concierge situé au sous-sol et réaménagement du niveau sous combles en espaces de bureaux afin de répondre aux besoins de la commune en espaces de travail ;
2. Installation d'un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux, pour permettre l'accès des PMR à tous les étages ; réalisation d'une cage d'escalier adaptée à la présence de la cage d'ascenseur ;
3. Aménagement des combles en tant qu'espace de travail et réalisation d'une mezzanine ;
4. Renouvellement total de la toiture avec remplacement des lanterneaux des années '30 par de nouvelles fenêtres de toitures en versants nord et sud et aménagement d'une plateforme-terrace pour l'évacuation incendie ;

5. Restitution de la ferronnerie faïtière décorative aujourd'hui disparue ;
6. Restauration de l'escalier d'honneur donnant accès à la maison communale ;

Considérant qu'une réunion a été organisée pendant les mesures particulières de publicité, avant la séance de la commission de concertation, afin de solliciter des compléments d'information relatifs à la stabilité du bâtiment ;

Considérant que les demandeurs ont présenté les conclusions de leurs études complémentaires en séance de la commission ;

1. Intervention au sous-sol/aménagement de l'entrée PMR

Considérant que l'accès PMR au bâtiment se fera par la porte existante se trouvant sous l'escalier d'honneur de l'entrée principale de la maison communale, côté gauche ;

Considérant que le projet propose les interventions suivantes afin de ne pas avoir des marches entre l'entrée PMR et l'ascenseur :

- À l'extérieur, le niveau du trottoir en face de la porte sera baissé afin de le relier au niveau du sol du rez-de-chaussée sans marches. Afin de dévier les eaux de pluie vers l'avaloir existant sous le trottoir, les pentes du trottoir seront adaptées, et un avaloir-caniveau supplémentaire sera mis en œuvre pour s'activer en cas de fortes pluies ;
- À l'intérieur, le niveau d'une partie du sous-sol sera baissé afin d'effectuer une remise à niveau du sol du rez-de-chaussée, et d'augmenter également la hauteur sous-plafond des locaux ;

Considérant que les espaces d'une partie du sous-sol seront modifiés et auront des nouvelles affectations : le logement du concierge, devenu obsolète ne répondant pas aux normes d'habitabilité, sera supprimé ; des bureaux, une cuisine/espace de détente, des espaces dédiés à l'impression et aux sanitaires seront créés ;

Considérant qu'à cette fin, le niveau du sol sera baissé pour le ramener au niveau du trottoir et en augmentant la hauteur sous-plafond, et qu'une nouvelle chape sur radier, ancrée aux murs porteurs, est prévue, ce qui contribuera à renforcer les fondations du bâtiment ;

Considérant que certains murs des pièces donnant vers le couloir seront percés pour mieux intégrer les espaces ;

2. Aménagement de l'ascenseur

Considérant que le projet prévoit un ascenseur PMR, qui desservira le sous-sol, les étages et les combles ; que l'ascenseur sera installé en utilisant une partie du volume de la cage de l'escalier secondaire, qui sera par conséquent réduite ; qu'à l'intérieur de celle-ci un nouvel escalier en béton sera créé ;

3. Aménagement des combles en bureau

Considérant que l'espace des combles sera aménagé en bureaux et espaces de service ; qu'une partie de ce volume sera modifiée avec la réalisation d'une mezzanine ;

Considérant que les interventions prévues sont les suivantes :

- La création d'une nouvelle mezzanine ;
- La modification des fermes : afin d'exploiter pleinement le volume existant sous la charpente, le projet prévoit de réduire l'encombrement de deux fermes dans les nouveaux espaces exploitables, en supprimant le poinçon, les faux-entraits, les contrefiches, l'entrait moisé, les deux liens de faîtage et les deux colonnes supportant l'entrait ;

- Le renfort de la toiture en bois : afin d'assurer la stabilité de la toiture il est prévu le renforcement des arbalétriers moyennant leur doublage en bois, de la panne faitière par une couple de poutrelles en métal (UPN), et les pannes intermédiaires ;
- Le renfort du plancher sur la salle du conseil : le projet prévoit d'intégrer une poutre pour supporter le poids du nouveau plancher au-dessus de la salle du Conseil ;
- La réalisation d'une poutre de ceinture, ajout des pannes sablières manquantes : une nouvelle poutre de ceinture est prévue afin de consolider la structure du bâtiment existant et stabiliser la corniche en l'absence de chevrons ;
- Aménagement de cuisine, salle de réunion et espace technique en mezzanine ;

Considérant que la proposition d'occuper les combles pour agrandir les bureaux est cohérente avec le fonctionnement général du bâtiment ;

Considérant toutefois que la création de cette mezzanine modifie l'aspect spatial des combles, créant des espaces exigus, et que, pour utiliser pleinement le volume existant sous la charpente, il est nécessaire de créer de nouveaux éléments structurels, reposant sur la maçonnerie existante, et de modifier les fermes, notamment en remplaçant plusieurs éléments par d'autres en matériaux non homogènes (poutres métalliques) ;

Considérant que trois bureaux fermés sont situés sous la mezzanine juste en face des nouveaux escaliers, de sorte que les externes peuvent y accéder immédiatement sans avoir à passer par les espaces bureaux ouverts ;

Considérant que le reste de cet étage est constitué de grands espaces de bureaux ouverts et de quelques bureaux fermés ; que les espaces qui ne sont pas coupés par la mezzanine ont une grande hauteur sous plafond avec une vue sur les charpentes ;

Considérant que la mezzanine contient la kitchenette et une salle de réunion ; que la paroi entre ces deux espaces peut être ouverte pour former une plus grande pièce ;

Considérant que la mezzanine fait partie de cet étage de bureaux, mais que cet espace possède aussi une certaine intimité car elle est plus élevée que les autres espaces de travail ;

4. Renouvellement de la toiture/nouvelles fenêtres de toiture

Considérant qu'afin d'améliorer le niveau d'éclairage naturel des espaces sous combles, des nouvelles fenêtres de toiture sont prévues, organisées en deux rangées ; que le projet prévoit des fenêtres en aluminium de teinte noire ; que cependant, selon l'étude d'éclairage, il ne sera pas possible d'atteindre les normes requises, surtout dans la zone de la mezzanine ; que ces fenêtres ne seront que peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse de secours : que la terrasse extérieure sous combles permet de rencontrer les réserves du SIAMU pour pouvoir bénéficier d'une zone en attente et ce tout en préservant la structure principale de la charpente ;

5. Restauration de l'escalier d'honneur en pierre ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la totalité des marches de l'escalier d'honneur, initialement en une seule pièce, par des nouveaux éléments en plusieurs morceaux. ; que cette intervention devra être motivée par un état sanitaire détaillé de l'escalier avant délivrance du permis ;

6. Restauration de la ferronnerie faitière décorative

Considérant que le projet prévoit également la restauration de la faitière décorative en métal sur la panne faitière ; que cet élément, aujourd'hui disparu, est documenté par des photographies d'époque ; que leur analyse a permis de reconstruire son dessin avec un niveau acceptable d'approximation ;

Considérant que toutes les interventions se feront dans le volume existant du bâtiment en respectant la valeur patrimoniale du bâtiment ;

Considérant que le projet envisage de mieux utiliser le potentiel du bâtiment, en réaménageant des espaces ou en aménageant des surfaces inutilisées ;

Considérant que, grâce au projet, la maison communale deviendra accessible aux PMR ;

Considérant que le projet répond aux besoins de la commune et de ses habitants ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable à condition de :

- S'assurer d'avoir appréhendé les modifications structurelles proposées par le projet tout en ayant intégré les faiblesses actuelles du bâtiment : étayer avec les éléments utiles tels que les schémas de reprise de charge en situations existante et modifiée par le projet (avec les valeurs calculées avant et après), afin de garantir la stabilité générale du bien après interventions ; réduire le cas échéant les percements des murs entre les bureaux et les couloirs du sous-sol ;
 - Renforcer la cohérence de la toiture existante en privilégiant des éléments en bois plutôt qu'en métal ;
 - Mettre en concordance les documents 3D, en plans et coupes : compléter les documents graphiques en coupes pour faire apparaître les zones modifiées par les adaptations structurelles ;
 - Fournir les éléments des études structurelles complémentaires présentés en séance de la commission de concertation ;
 - Respecter l'avis SIAMU du 5/08/2024 ;
 - Respecter l'avis Access&Go du 14/08/2024 ;
-